

UNIVERSITÉ DE CAEN — FACULTÉ DE DROIT

DES

RÉPARATIONS

QUI INCOMBENT AU LOCATAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

sera soutenu le Jeudi 23 Juin 1904, à trois heures et demie du soir

PAR

Paul FAVRE

EXPERT-GÉOMÈTRE A CANDÉ (MAINE-ET-LOIRE)

JURY D'EXAMEN :

Président : M. LEBRET, Professeur.

Assesseurs : { MM. LAINÉ DES HAYES, Professeur.
 GUILLOUARD, Professeur.

✕

MAYENNE

IMPRIMERIE-LIBRAIRIE POIRIER FRÈRES

9 ET 11, GRANDE-RUE

1904



Digitized by the Internet Archive
in 2026

THÈSE POUR LE DOCTORAT

UNIVERSITÉ DE CAEN — FACULTÉ DE DROIT

DES

RÉPARATIONS

QUI INCOMBENT AU LOCATAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

sera soutenu le Jeudi 23 Juin 1904, à trois heures et demie du soir

PAR

Paul FAVRE

EXPERT-GÉOMÈTRE A CANDÉ (MAINE-ET-LOIRE)

JURY D'EXAMEN :

Président : M. LEBRET, Professeur.

Assesseurs : } MM. LAINÉ DES HAYES, Professeur.
 } GUILLOUARD, Professeur.



MAYENNE

IMPRIMERIE-LIBRAIRIE POIRIER FRÈRES

9 ET 11, GRANDE-RUE

1904



UNIVERSITÉ DE CAEN — FACULTÉ DE DROIT

Année scolaire 1903-1904

DOYEN :

M. EDMOND VILLEY (*. I. *), correspondant de l'Institut, membre du Conseil supérieur de l'Instruction publique.

PROFESSEURS :

MM. DANJON (I. *), assesseur du doyen, professeur de *Droit commercial*, chargé du cours de *Droit maritime*.

EDMOND VILLEY (*. I. *), professeur d'*Economie politique*, chargé du cours de *Droit constitutionnel comparé*.

LAÎNÉ DES HAYES (†, A. *), professeur de *Droit civil*.

GUILLOUARD (*. I. *, C. *, G. O. *, C. I. C. *, O. *, L. *), professeur de *Droit civil*.

LEBRET (I. *), ancien Ministre de la Justice, professeur de *Droit civil*, chargé du cours de *Législation financière*.

CABOUAT (I. *), professeur de *Droit international public et privé*, chargé du cours de *Législation industrielle*.

BIVILLE (A. *), professeur de *Procédure civile* et chargé d'un cours de *Droit administratif*.

DEBRAY (A. *), professeur de *Droit romain*, chargé des cours de *Pandectes* et d'*Histoire du Droit français*.

LE FUR, professeur de *Droit administratif* et chargé du cours d'*Eléments du Droit constitutionnel*.

ASTOUL, professeur de *Droit romain* et chargé du cours sur la *Coutume de Normandie*.

DEGOIS, professeur de *Droit criminel* et chargé du cours de *Droit civil approfondi et comparé*.

AGRÉGÉS :

MM. GÉNESTAL, chargé des cours d'*Histoire générale du Droit français* et d'*Histoire du Droit public français*.

ALLIX, chargé des cours d'*Economie politique* (doctorat) et d'*Histoire des doctrines économiques*.

SECRÉTAIRE :

M. GILLET, (I. *), secrétaire de l'Université de Caen.

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

INTRODUCTION

1. — Par le contrat de louage le preneur assume outre l'obligation de payer le prix, celle de restituer la chose à l'expiration du bail. Nous envisageons ici un des côtés de cette dernière obligation ; le devoir pour le locataire de réparer les dégradations survenues pendant sa jouissance. C'est un principe posé par l'article 1732 du Code civil.

« Il répond des dégradations ou pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ».

Cette théorie générale trouve son application dans deux autres articles : l'article 1735.

« Le preneur est tenu des dégradations et pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires », et dans l'article 1754, consacré aux réparations dites locatives, « Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause con-

« traire, sont celles désignées comme telles par
« l'usage des lieux, et, en outre les réparations à
« faire :

« Aux âtres, contre-cœurs, chambranles, et ta-
« blettes de cheminées.

« Au récrépiement du bas des murailles et des
« appartements et autres lieux d'habitation, à la
« hauteur d'un mètre.

« Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il
« y en a seulement quelques-uns de cassés.

« Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées
« par la grêle, ou autres accidents extraordinaires
« et de force majeure dont les locataires ne peu-
« vent être tenus.

« Aux portes, croisées, planches de cloison ou
« de fermetures de boutiques, gonds, targettes et
« serrures ».

2. — Les réparations peuvent donc incomber aux locataires pour deux motifs : soit à titre de réparations locatives, art. 1754, soit comme provenant de sa faute ou de la faute de ses gens, art. 1732 et 1735.

L'idée de ces dernières réparations s'impose nettement à l'esprit, elles sont la corrélation directe de la jouissance du locataire et l'on voit aussi bien, dans le même principe général, la source des obli-

gations de l'art. 1754. Pourquoi avoir séparé ces dernières sous le qualificatif de locatives ? Ne sont-elles pas comme celles provenant du délit ou du quasi délit du locataire une résultante de son obligation de restituer ?

En effet, il peut se présenter deux alternatives : le locataire n'a pas d'état de lieux, il est alors présumé avoir reçu les lieux en bon état et devra les rendre tels à sa sortie, en faisant non seulement les réparations locatives, mais sans distinction, toutes les réparations dont les locataires sont chargés. Il a un état de lieux, alors il sera exonéré de toutes les réparations même locatives dont l'absence aura été constatée dans cet état de lieux, il devra au contraire toutes les réparations non constatées, alors même qu'elles ne seraient pas locatives. Si la cause, si les effets sont les mêmes pourquoi distinguer divers ordres de réparations, les scinder en deux groupes ?

3. — De plus il est souvent difficile dans la pratique de distinguer les réparations de l'art. 1754 de celles des articles 1732 et 1735. Le législateur lui-même n'a-t-il pas fait cette confusion ; nous le voyons citer comme réparation locative dans l'art. 1754, « celles aux vitres à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordi-

naires et de force majeure dont le locataire ne peut être tenu », ce qui est un peu la traduction en langage juridique du proverbe « qui casse les verres les paie ». C'est bien une dégradation arrivée pendant sa jouissance et dont il répond aux termes de l'art. 1732 « à moins qu'il ne prouve qu'elle a eu lieu sans sa faute ».

Le recrépiement du bas des murailles est une réparation locative jusqu'à la hauteur d'un mètre dit l'art. 1754 C. civil. Pothier en donne le motif suivant : « la présomption est que cette dégradation vient de ce qu'on a appuyé sans précaution « des meubles contre les dites murailles » (1). Est-ce qu'on ne dégrade pas aussi bien les murs avec des meubles hauts de plus d'un mètre ? J'ai écorché l'enduit à environ 1^m50 en posant un meuble, en remettant ma chaise sans attention le long du mur, j'ai dégradé l'enduit à 20 centimètres. Quelle différence entre ces deux dégradations ? Enorme ! Je suis tenu de la première par l'art. 1732 et de la seconde par l'art. 1754. Mais cependant elles se sont faites de la même façon, par une faute, une maladresse de ma part, je les dois également, la cause et le résultat sont les mêmes.

4. — La distinction du législateur critiquable

(1) Du louage, 220.

dans quelques-unes des ses applications est cependant bien fondée. Classant d'une part les réparations que l'on peut dire imprévues, provenant de la faute du locataire ou de ses gens, plus ou moins importantes suivant leur négligence ; et d'autre part des réparations nécessaires, et peu importantes, réparations de dégradations qui peuvent se produire sans une faute, réparations de soin et d'entretien dites locatives.

5. — A la sortie des locataires cette question se pose, souvent avec un caractère aigu : Quelles réparations incombent au locataire ; Quelles autres doivent au contraire rester à la charge du propriétaire ?

Discordes, plaintes et griefs réciproques. Le locataire croit toujours avoir rempli largement ses obligations, le propriétaire au contraire voit l'immeuble en mauvais état, remarque maintes dégradations que par un penchant très naturel il impute à son locataire.

La tâche de l'expert n'est pas toujours facile entre deux intérêts opposés et des prétentions souvent exagérées chacune dans leur sens.

Cette question qui revient chaque année et nous occupe pendant plusieurs mois nous a paru intéressante à étudier.

6. — Nous suivrons le législateur pour notre étude et nous distinguerons les réparations dites locatives de celles provenant d'un délit ou d'un quasi délit du locataire.

Les réparations peuvent en effet lui incomber, comme nous l'avons vu de deux manières : soit à titre de réparations locatives, article 1754 ; soit comme provenant d'une faute du locataire, articles 1732 et 1735.

Nous abstenant de faire l'historique de cette obligation aux réparations, nous diviserons donc notre sujet en deux parties :

1^o Réparations locatives de l'article 1735 ;

2^o Obligation délictuelle ou quasi délictuelle des articles 1732 et 1735.

Puis dans une troisième partie, nous verrons l'application pratique de ces théories de la première et de la seconde partie.

La quatrième partie sera consacrée à un parallèle entre les réparations locatives et les réparations usufruituaires, et à l'obligation aux réparations dans certains baux particuliers, le bail à vie et le bail emphytéotique.

7. — Le caractère des réparations locatives, la recherche d'un critérium pour les distinguer des autres réparations seront notre entrée en matière pour la première partie.

Ce critérium aboutit à la distinction des grosses et des menues réparations, distinction nécessaire, car les menues incombant au locataire, les grosses restent à la charge du propriétaire qui y est d'ailleurs tenu et peut être obligé par la justice à les faire.

Nous étudions les réparations locatives comme une charge pour le locataire, mais d'abord il doit avoir reçu du bailleur à son entrée les lieux en bon état de réparations de toute espèce, article 1720.

S'il est vrai que la question des réparations se pose ordinairement à la fin du bail, elle peut aussi se poser au cours du bail, nous verrons d'abord l'obligation au cours, puis à la fin du bail.

A la fin du bail, la question primordiale est de savoir s'il est dû des réparations et dans quelle mesure : nous avons alors la présomption de l'art. 1731, l'état de lieux et les autres modes de preuve.

Le locataire peut se trouver exonéré en invoquant le cas de vétusté ou de force majeure ou bien encore le vice de la chose ou le défaut de construction.

Cette obligation se transforme en dommages-intérêts à défaut d'exécution, il peut même être dû des dommages-intérêts pour perte de location que peut éprouver le bailleur.

Nous verrons quel est le délai de prescription pour réclamer ces réparations.

Cette obligation n'est pas immuable, elle peut être modifiée par la convention, par des clauses souvent ambiguës que nous étudierons.

8. — L'obligation délictuelle ou quasi délictuelle formera notre seconde partie beaucoup moins étendue que la première, un bon nombre de choses dites à propos des réparations locatives s'appliquant à ces réparations.

Nous y étudierons la faute du locataire, celle des personnes dont il est responsables, l'étendue de sa responsabilité, comment il peut s'en dégager, puis la question de preuve.

9. — Dans la troisième partie nous verrons, en les classant par ordre alphabétique, les réparations qui sont ordinairement considérées comme locatives, réparations locatives urbaines et réparations locatives rurales.

10. — Il ne sera pas sans intérêt de terminer par une comparaison entre les réparations locatives et celles que doit l'usufruitier, vu la similitude des deux obligations.

Ce parallèle, quatrième partie de notre travail,

précisera en quelque sorte les théories exposées aux deux premières parties, la comparaison en faisant mieux ressortir les principes.

La situation du preneur à vie, à rente ou à emphytéose se rapproche assez de celle de l'usufruitier pour que nous les traitions ici, après avoir parlé des réparations usufruituaires.

PREMIÈRE PARTIE

LES RÉPARATIONS LOCATIVES

CHAPITRE I

Définition et caractère des réparations locatives.

Motifs de cette charge

11. — 1^o Pothier définit ainsi les réparations locatives : « On doit tenir cette règle que ce sont les « menues réparations qui ont coutume de provenir de la faute des locataires ou de leurs gens et « qui ne proviennent pas de la vétusté ou de la « mauvaise qualité des parties dégradées » (1).

Cette définition était en même temps une règle pour distinguer les réparations locatives, maintenant elles sont en général codifiées par la loi ou

(1) Du louage, n^o 219.

usage, nous préférons la définition de Paillet, dans son *Manuel du droit Français*. « Par réparations locatives on entend les réparations qui sont de plein droit à la charge des locataires, et auxquelles ils sont assujettis, alors même qu'il n'en est fait aucune mention dans les baux ».

Pour préciser le fondement de l'obligation, nous remplacerions les mots « qui sont de plein droit à la charge... » par « mises par la loi ou l'usage à la charge... »

12. — Ces réparations sont corrélatives de la jouissance du locataire. N'est-ce pas même un des côtés de l'obligation de jouir en bon père de famille. Que demande-t-on au locataire ? Un fait actif ? A peine, on lui demande de prendre soin de la chose qui lui est confiée. Presque toutes les réparations locatives en effet sont la suite de dégradations qu'avec du soin on eut pu éviter, ces petites attentions sans cesse tournées vers chaque objet différent formeraient il est vrai un gros tout, un luxe de précautions que l'on ne peut moralement exiger du locataire ; mais alors que de chicanes sur le point de savoir si le locataire a été assez diligent ; le législateur y a coupé court en édictant la responsabilité du locataire.

13. — C'est, suivant Lepage, le motif qui a dans notre ancien droit fait introduire cette règle : « Cependant il arrivait souvent que celui-ci (le « propriétaire) prétendait qu'elles étaient trop fréquentes et que le locataire ou fermier avait usé « trop indiscretement ; de là est venu le parti qu'on « a pris de mettre à la charge du locataire ou fermier certaines menues réparations sans examiner « si elles sont l'effet d'un usage modéré ou abusif. « Par ce moyen on a tari la source d'une infinité « de contestations fondées sur des faits impossibles à vérifier. Telle est l'origine des réparations « locatives, elles sont ainsi appelées parce que de « plein droit elles sont supportées par les locataires « ou fermiers qui ont leur recours contre les sous locataires ou sous fermiers » (1).

14. — La même inspiration a guidé notre législateur : « Les réparations locatives sont occasionnées par l'usage même de la chose ou par un abus trop fréquent, par le défaut de soins de la part du locataire ou des personnes dont il est responsable ». Rapport du tribun Mouricault au Tribunal (2).

Pour imposer ces réparations au locataire il y

(1) Lepage, *Lois des bâtiments*, T. II, p. 147.

(2) Fenet, T. IV, p. 333.

avait donc ces motifs : une sorte de présomption de faute, « le peu d'importance de ces réparations « la difficulté de prouver le fait qui les a rendues « nécessaires et la fréquence d'un usage indiscret « de la chose par le preneur ou les personnes dont « il est responsable » (1).

Puis nous pourrions y voir une application des principes des obligations. Suivant l'article 1137 C. civ. « L'obligation de veiller à la conservation « de la chose... soumet celui qui en est chargé à y « apporter tous les soins d'un bon père de famille ».

« Cette obligation est plus ou moins étendue relativement à certains contrats, dont les effets à cet égard, sont expliqués sous les titres qui les « concernent ».

Considérant les réparations locatives comme un élément de la jouissance et en bon père de famille(2), l'art. 1137 serait le prototype des articles 1732, 1735 et 1754. D'ailleurs le contrat de louage est un des contrats visés par le dernier paragraphe.

15. — Les réparations locatives sont une charge accessoire du bail et en quelque sorte contraire aux obligations réciproques du bailleur et du preneur, le bailleur étant tenu de faire jouir le pre-

(1) Guillouard, T. I, n° 207.

(2) Thèse, n. 12.

neur devrait être tenu de toutes les réparations ; il y aurait donc lieu en cas de doute sur le caractère d'une réparation, d'interpréter restrictivement. La loi et l'usage peuvent quelque fois être muets, les règles de recherche et d'interprétation rester sans résultat et la qualité de locative ou non de telle réparation rester douteuse ; cette réparation devrait être laissée à la charge du bailleur et non imposée au locataire (1).

16. — On peut reprocher au législateur un manque de méthode, les articles 1754 et 1755, auraient dû être placés dans la section I, *Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux*, tandis qu'ils l'ont été dans la section II, *Des règles particulières aux baux à loger* (2).

Cependant l'obligation aux réparations est considérée par tous comme une règle générale du contrat de louage, suivant ainsi l'intention non douteuse du Code civil, non douteuse en dépit du défaut de forme.

(1) Lepage, T. II, p. 147. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 622. Guillouard, n° 104.

(2) Guillouard, n° 207. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 621.

CHAPITRE II

Distinction des réparations. — L'Obligation

SECTION I

Criterion

17. — L'article 1720 du code civil nous dit que le bailleur doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. L'article 1754 impose au preneur à défaut de clause contraire les réparations locatives.

« Les réparations locatives ou de menu entre-
« tien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause
« contraire, sont celles désignées comme telles par
« l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations
« à faire :

« Aux âtres, contrecœurs, chambranles et ta-
« blettes des cheminées ;

« Au recrépiement des murailles des apparte-
« ments et autres lieux d'habitation, à la hauteur
« d'un mètre. Aux pavés et carreaux des chambres
« lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ;

« Aux vitres à moins qu'elles ne soient cassées

« par la grêle ou autres accidents extraordinaires
« et de force majeure dont le locataire ne peut être
« tenu ;

« Aux portes, croisées, planches de cloison ou
« de fermeture de boutiques, gonds, targettes et
« serrures. »

Il y a donc lieu de distinguer les réparations locatives de celles restant à la charge du bailleur, comment le ferons-nous ?

18. — Nous sommes premièrement renvoyés à l'usage des lieux par l'article 1754, il est en effet évident que les parties ont songé d'abord à s'en référer aux usages locaux pour l'étendue de leurs obligations aux réparations. Cet article nous donne ensuite une énumération qui, argument des mots « entre autres », n'a rien de limitatif et nous indique seulement les réparations le plus généralement acceptées (1). Le renvoi à l'usage des lieux est également exclusif de toute limitation, les usages pouvant amplifier la liste de l'art. 1754 ; cet article leur donne d'ailleurs une force toute particulière, supérieure au texte lui-même, la priorité étant laissée aux usages par les termes de l'article (2).

C'est donc aux usages et à l'art. 1754, ou plus

(1) Troplong, n° 553. Guillouard, n° 207.

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 624.

souvent aux usages seuls, qui, pour la plupart, reproduisent en l'amplifiant l'art. 1754, que nous devons nous reporter pour savoir si une réparation est ou non locative.

19. — Ces listes de réparation données par l'art. 1754 et les usages ne sont pas complètes et souvent la question se posera pour des réparations qui n'y figurent pas; l'usage pas plus que la loi ne peut tout prévoir.

Ces réparations se trouveront quand même ordinairement cataloguées, elles l'auront été par les experts; mais ces listes que nous appelons tarifs de réparations parce qu'à l'énoncé des réparations est joint un tarif présentant le coût de la réparation, n'ont rien d'obligatoire et en cas de discussion il faudra s'appuyer sur une distinction, avoir un critérium, comme d'ailleurs il en fallait un pour établir ces listes.

20. — Nous avons demandé à des experts sur quoi ils se basaient pour décider si une réparation est ou non locative, voici ce qu'ils nous ont en général répondu :

« Pour une réparation non mentionnée aux usages (1), j'examine si elle provient de la faute ou

(1) Notre usage local reproduit l'art. 1754 du C. civ. en y ajoutant quelques réparations.

« tout au moins de la négligence ou de l'abus du locataire ».

Ce criterium nous paraît peu certain et pas assez général. C'est examiner en particulier dans chaque cas une réparation qui pourra alors être considérée tantôt comme locative, tantôt comme incombant au propriétaire ; il semble que ce criterium ne peut guère s'appliquer aux réparations locatives et qu'il vise plutôt le cas des art. 1732 et 1735, délit du locataire, faute ayant amené à la réparation.

21. — Il y a lieu d'examiner d'abord le caractère de « menu entretien ». Une réparation ne pourra être imposée au locataire comme locative, indépendamment de toute idée de faute, que si elle est menue, que si c'est une réparation d'entretien.

Pothier dit : « ce sont celles qui ont coutume de provenir de la faute du locataire ou de ses gens ». Il n'y aurait peut-être pas lieu de s'attacher trop fermement à ce caractère de faute, nous voyons le législateur ou l'usage général imposer au locataire certaines réparations qui proviennent de l'usage normal de la chose et n'impliquent aucune faute, les blancs des murs par exemple.

Cette obligation aux réparations locatives n'est-elle pas plutôt un côté de l'obligation de jouir en bon père de famille. Il nous semble alors qu'il y aurait plutôt lieu de s'attacher au caractère de

réparation de soin et menue. C'est le criterium que l'usage semble avoir suivi en imposant au locataire le ramonage des cheminées. Le locataire fait du feu, le feu fait de la suie, tout cela a bien été prévu au moment du contrat, le locataire devrait donc pouvoir laisser ses cheminées non ramonées, l'usage lui dit : non, un propriétaire soigneux fait ramoner ses cheminées, faites-le.

Le propriétaire a remis sa maison entre les mains du locataire, il a donc dû compter que le locataire veillerait à ce qu'elle ne soit pas détériorée par la négligence à faire certaines petites réparations. Un carreau se brise, les morceaux s'en vont et les carreaux environnants, si celui qui manque n'est pas remplacé ne tardent pas à se briser et à se soulever à leur tour ; voici une bonne partie du carrelage à refaire : le propriétaire occupant les lieux n'aurait pas manqué de remplacer le carreau, ce qui serait une toute petite réparation.

Nous poserions donc comme critérium : « La réparation locative est une réparation de menu entretien », tout simplement ; le mot « entretien » indiquant le motif et le caractère de la charge et le mot « menu » en limitant l'étendue.

SECTION II

Le gros et le menu entretien

22. — Les réparations d'entretien, en effet, se divisent en gros et en menu entretien. Le menu entretien seul est à la charge du locataire, le bailleur doit faire le gros entretien; comme nous le verrons plus tard, l'usufruitier est tenu du gros et du menu entretien.

Un exemple tiré de l'art. 1754 fait voir la distinction « aux pavés et carreaux des chambres lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ». C'est alors une réparation de menu entretien; s'il y avait lieu de remplacer tout ou une majeure partie du carrelage, ce serait du gros entretien. Cette citation est faite ici simplement à titre d'exemple, car à l'étude de cette disposition, nous trouverons d'autres motifs qui ont inspiré le législateur.

23. — Le gros entretien reste à la charge du bailleur. « Le bailleur est obligé par la nature du « contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipu-
« lation particulière.

« 2° D'entretenir cette chose en état de servir à
« l'usage pour lequel elle a été louée » art. 1719 du Code civil .

Cet article est complété et précisé par l'art. 1720.
« Il doit y faire pendant la durée du bail, toutes
« les réparations qui peuvent devenir nécessaires
« autres que les locatives ».

Cette obligation du bailleur est de la nature du contrat de bail et existe dans tous les baux (1).

24. — Il peut arriver que le bailleur refuse de faire les réparations, ou que le preneur ne veuille pas les laisser faire.

Dans le premier cas, le preneur aura une action en justice contre son bailleur pour le faire contraindre aux réparations ; il pourra même obtenir des dommages-intérêts (2). Il serait loisible au tribunal d'autoriser le locataire à faire faire lui-même les réparations aux frais du bailleur ; ceci résulte de l'art. 1144 du Code civil. « Le créancier peut
« aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire
« exécuter lui-même l'obligation aux dépens du
« débiteur. » (3).

25. — Mais si le locataire a fait procéder aux réparations de son chef et en demande ensuite le

(1) Guillouard, n° 103. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 241. Pothier, *du louage*, n° 106.

(2) Guillouard, n° 108. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 243. Laurent XXV, n° 12. Troplong, n° 183.

(3) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 243. Paris 9 juil. 1887. Pand. Fr. 88, 2, 1.

remboursement au bailleur, sa demande devra-t-elle être admise. Il serait injuste de prétendre, comme l'a fait M. Laurent (1), que le locataire n'aura droit à aucune indemnité : ce principe est de la simple équité et nous lui accordons une action de *in rem verso* ou une action de gestion d'affaires ; cependant, il devra prouver que les travaux étaient nécessaires et que la dépense n'a pas excédé le taux normal (2).

26. — Si c'est le locataire qui s'oppose aux réparations, le bailleur pourra le contraindre à les laisser faire dans les conditions de l'art. 1724, si elles sont urgentes.

27. — Quelquefois, il y aura discussion sur le point de savoir qui doit faire une réparation l'article 1720 charge le bailleur de toutes les réparations « autres que les locatives » ; nous verrons dans la suite de cette thèse, quelles réparations sont locatives ; le bailleur doit toutes les autres et en cas de doute sur le caractère d'une réparation, il doit en être chargé, car, en principe, c'est à lui qu'auraient dû incomber toutes les réparations ; l'interprétation restrictive et en faveur du preneur s'impose donc.

(1) Laurent, t. XXV, n° 12.

(2) Guillouard, n° 108; Pothier, n°s 129 et 131.

SECTION III

L'obligation aux réparations

28. — Quel que soit le motif des réparations, la cause de l'obligation est la même, le contrat de louage. Du jour où le bailleur a livré les lieux au preneur l'obligation s'est formée indépendamment de toute clause particulière ; la jouissance du locataire entraîne comme conséquence naturelle la réparation. Si cette jouissance a été normale, réparations locatives ; si elle a été abusive, réparations des articles 1732 et 1735.

29. — L'état dans lequel les lieux sont délivrés, des circonstances ultérieures, peuvent il est vrai venir modifier ces obligations ; la vétusté, la force majeure peuvent décharger le locataire, un état de lieux restreindre et préciser l'étendue des réparations.

D'autres fois une clause du bail interviendra tantôt pour exonérer le locataire, tantôt pour augmenter sa charge et la rendre plus stricte.

Et ces clauses peuvent, avec la liberté des conventions, varier à l'infini, pliant aux circonstances particulières de fait l'obligation préexistante.

30. — *Préexistante*, peut-être ce terme est-il impropre, mais nous voulons dire par là que la charge des réparations n'a pas besoin d'être stipulée.

31. — L'obligation née ainsi du fait de la location est à sa naissance quelque peu hypothétique ; ce n'est que plus tard, successivement, qu'elle prend corps et se matérialise au fur et à mesure des dégradations. Virtuelle, elle est de tous les instants, susceptible de se réaliser à chaque minute alors même qu'elle ne produirait effet qu'à la fin du bail ; sorte d'épée de Damoclès dont la chute est certaine.

CHAPITRE III

Droit du preneur

32. — Suivant l'article 1720 du Code civil, « le
« bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état
« de réparations de toute espèce ». Pour que le
locataire ait charge d'entretenir et de rendre la
chose en bon état de réparations il faut bien qu'elles
aient été faites à son entrée, car s'il est juste de
mettre à sa charge les réparations de dégradations
survenues au cours de sa jouissance, on ne peut le
rendre responsable de celles antérieures (1).

D'un autre côté cet article semble le corollaire
de l'art. 1719. « Le bailleur est obligé, par la nature
« du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune
« stipulation particulière : 1° de délivrer au preneur
« la chose louée ».

En effet, le bailleur qui délivre la chose en
mauvais état remplit-il bien son obligation de
délivrance. Non, il ne l'accomplit pas complètement,
pas plus que celle de faire jouir le preneur, le manque
de réparations étant souvent très gênant. Une

(1) Baudry-Lacantferrie et Wahl, T. I, n° 491. Guillouard,
n° 93.

maison a été quelque temps inhabitée, la plupart des vitres ont été brisées ; la jouissance du preneur sera des plus précaires et même presque impossible tant que cette réparation ne sera pas faite.

33. — Puisque le bailleur doit « délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce » (1), ces réparations doivent être faites avant l'entrée en jouissance et non lorsque le preneur est en possession des lieux.

34. — En fait, il arrive cependant assez fréquemment que le preneur prend possession avant que les réparations soient faites ; ceci n'entraîne pas renonciation du preneur au droit d'exiger les réparations (2).

Nous rejettons donc l'opinion de Troplong (3).
« Il est censé prendre les lieux tels qu'ils sont,
« lorsqu'il y entre sans avoir préalablement exigé
« que le propriétaire fit disparaître les traces de
« vétusté, ou les dégradations dont la chose était
« atteinte ».

Le locataire en effet ne peut ordinairement retarder son entrée en jouissance, il est en quelque sorte

(1) C. civ. art. 1720.

(2) Guillouard, n° 94. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 200.

(3) Troplong, n° 166.

contraint par la force des choses à prendre possession ne pouvant rester sans logement, il ne faut donc pas en induire une acceptation de l'état existant.

35. — Cependant la renonciation au droit d'exiger des réparations peut être tacite et une possession assez longue, sans réclamation, pourrait être considérée comme une renonciation tacite de la part du preneur (1).

36. — Il a été jugé que cette renonciation tacite ne s'induirait même pas de la prise de possession accompagnée d'un état de lieux (2).

Nous pensons que s'il y a eu un état de lieux, le preneur accepte par là même que les dégradations qui y sont mentionnées ne soient pas réparées ; ceci est de la nature de l'état de lieux. Il serait inutile de dresser un état pour exiger ensuite des réparations. Or, on ne doit pas présumer que les parties aient eu l'intention de faire un acte inutile (3).

Il faudrait supposer le contraire pour les répara-

(1) Rennes, 17 fév. 1893 D. 94-2-214. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 200. Guillouard, n° 94.

(2) Caen, 30 août 1862. — Guillouard, t. I, n° 94. Contra Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 200.

(3) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 200.

tions non faites à cette époque et dont l'absence ne serait pas constatée dans l'état de lieux. Il est évident alors que si le locataire n'en a pas exigé la constatation, c'est parce que le propriétaire s'est engagé à les faire à bref délai ; autrement, le preneur n'aurait pas manqué de les faire constater, sachant bien que sans cela les réparations lui incomberaient à la fin du bail. Loin d'être une renonciation c'est, au contraire, une affirmation de son droit, presque une réclamation.

37. — L'obligation du bailleur n'a pas besoin d'être stipulée, le preneur tenant son droit de la loi et de la nature du contrat, mais les parties peuvent déroger au droit commun (1).

38. — Cette dérogation doit en tous cas être formelle et explicite, et en cas de doute, la clause devrait s'interpréter en faveur du preneur et contre le bailleur, car elle le dispense d'une obligation que la loi met à sa charge et constitue ainsi une exception (2).

On n'écouterait donc pas le bailleur s'il prétendait qu'il a loué la chose dans l'état où elle se

(1) Guillouard, n° 94. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 200. Laurent, t. XXV, n° 108.

(2) Mêmes auteurs.

trouvait lorsque le preneur l'a vue, et que celui-ci n'ayant fait aucune réserve est censé avoir loué la chose telle qu'elle était. Le preneur répondrait qu'il n'est pas tenu de faire des réserves pour stipuler un droit qu'il tient de la loi et de la nature du contrat ; c'est à celui qui veut se soustraire à une charge résultant de la nature du bail à faire des réserves, et il reste tenu par cela seul que les parties, n'ont pas dérogé au droit commun.

Une clause vague, celle-ci par exemple : « Le preneur prendra l'immeuble tel qu'il existe et se comporte, déclarant le bien connaître pour l'avoir vu et visité », n'impliquerait pas renonciation pour le preneur au droit d'exiger des réparations. Cette clause n'est jamais entendue en ce sens dans notre région où elle est de style et s'applique surtout aux biens ruraux, accompagnée d'une autre dérogeant aux art. 1765 et 1812 et suivants.

Baudry-Lacantinerie (1) dit qu'il résulte de cette clause que le preneur déclare connaître les lieux, une renonciation tacite, « car cette déclaration ne peut être interprétée que comme une acceptation des lieux tels qu'ils se comportent ». Ce n'est pas comme nous venons de le voir le sens de cette clause de style qui se réfère non aux réparations,

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 200. Paris, 24 juin 1857. Sous Cass., 27 janvier 1838. S. 58, 1, 728. D. 58, 1, 158.

mais à l'étendue et à la désignation de l'immeuble loué et de ses accessoires.

39. -- Les lieux doivent être délivrés en bon état de réparations « de toute espèce ». Il ne s'ensuit pas que le preneur ait le droit d'exiger tous les travaux, même de luxe, qu'il croit utiles à sa jouissance. D'ailleurs ce ne serait pas là des réparations, mais des travaux nouveaux.

L'art. 1720 par les mots « de toute espèce » a entendu que le propriétaire délivre le lieu en bon état, tant des réparations locatives que de celles qui lui incombent (1).

40. — Cette obligation fléchit lorsqu'il s'agit d'un bail à ferme ou à colonage ; il est alors beaucoup de réparations que le bailleur ne peut faire avant l'entrée en jouissance et dont il est obligé de remplacer par une indemnité l'exécution impossible (2).

Ceci s'applique seulement aux réparations à faire aux terres elles-mêmes, car les réparations aux bâtiments sont aussi faciles à faire, qu'il s'agisse de bâtiments ruraux ou de bâtiments urbains. Il n'en

(1) Laurent, t. XXV, n° 107. Troplong, n° 177.

(2) Trib. La Châtre, 1^{er} mars 1882. Gaz, Pal, 83-1-460.

est pas de même pour l'état dans lequel sont délivrées les terres ; ici les travaux destinés à les faire passer du mauvais au bon état ne peuvent être que progressifs, durent plusieurs années, et sont faits par le fermier ou colon lui-même au cours de ses travaux de culture.

41. — Les propriétaires sont certes de très braves gens, mais si peu pressés lorsqu'il faut faire des réparations que souvent le locataire entre en jouissance avant qu'elles soient faites ; quelquefois même il est obligé d'employer pour les obtenir des moyens coercitifs.

Le bailleur qui ne délivre pas la chose en bon état de réparations sera condamné à faire ces réparations et, en outre, à des dommages-intérêts qui porteront sur la privation de jouissance que ssupporte le locataire et, s'il exerce un commerce ou une industrie, sur la perte des bénéfices (1).

42. — De plus, le preneur qui n'obtient pas les réparations nécessaires peut demander la résiliation de son bail (2). Une mise en demeure n'est pas nécessaire de la part du preneur (3).

(1) Riom, 22 janvier 1895. Rec. Riom, 95-109,

(2) Seine, 16 déc. 1889. La Loi, 17 déc. 1889.

(3) Cass., 16 mars 1883. S. 83-1-361. P. 56-2-280. D. 53-1-100. Cass. 15 déc. 1890. S. 81-1-170. P. 81-1-396. D. 81-37.

En effet, de même que le bailleur est en « faute
« par cela seul qu'il n'a pas livré la chose à l'époque
« fixée ; de même il est en faute, indépendamment
« de toute mise en demeure, s'il ne l'a pas livrée en
« bon état » (1).

A ceci l'on pourrait répondre que tout débiteur en retard est en faute ; cependant l'art. 1143 Code civil exige une mise en demeure. Il est vrai, mais cet article comporte exception : « excepté néanmoins lorsque la chose que le débiteur s'était
« obligé de donner ou de faire, ne pouvait être
« donnée ou faite que dans un certain temps qu'il a
« laissé passer », article 1146. Or, les réparations doivent nécessairement être faites avant l'entrée en jouissance pour que l'obligation se trouve remplie ; le bailleur qui a laissé passer ce temps est donc en demeure.

43. — Le preneur pourrait-il retenir sur le loyer la moins value locative qui résulte du défaut de réparations ? Nous croyons que non, car nul ne doit se faire justice à lui-même ; puis, quelle somme retiendra le preneur ? Une somme qu'il arbitrera lui-même avec une partialité forcée. De la corrélation qui existe entre la jouissance et le paiement des loyers il résulte à notre

(1) Guillouard, t. I, n° 101.

avis que les tribunaux pourront accorder une réduction de loyer, mais non que le preneur pourra opérer lui-même cette réduction.

Deux systèmes sont soutenus en doctrine et en jurisprudence. Suivant le premier que nous avons adopté, la seule voie régulière pour le preneur est d'intenter une action au bailleur pour obtenir soit l'exécution forcée, soit des dommages-intérêts, soit une diminution de loyer (1).

Suivant le second système, le preneur peut retenir, sans mise en demeure préalable, un portion de loyer correspondant à la moins value locative, conséquence de l'accomplissement par le bailleur de ses engagements.

Ce système s'appuie sur la corrélation qui existe entre la jouissance et le prix : du moment que le bailleur n'accomplit pas son obligation de livrer la chose dans l'état prévu par les parties lors du contrat, l'obligation du preneur est réduite proportionnellement (2).

La jurisprudence semble fixée en ce dernier sens.

La pierre d'achoppement, la difficulté de ce dernier système, est la fixation arbitraire par le pre-

(1) Baudry, nos 235 et 245. Paris, 4 juillet 1868. D. 68, 2, 247. Alger, 7 nov. 1892. D. 93, 2, 286.

(2) Guillouard, n° 101. Troplong, n° 331. Cass., 15 décembre 1880. S. 81, 1, 170. 1^{er} juil. 1889. D. 90, 1, 121.

neur de la rétention qu'il exercera. En fait, il arrive souvent que le preneur refuse totalement de payer son loyer tant que le bailleur n'aura pas fait les réparations ; il a pourtant une certaine quotité de jouissance et doit donc une partie du loyer. Ce mode de procéder n'est pas régulier.

Nous voyons un de ses adversaires poser au commentaire de la vente comme principe, un peu général. « L'équité ne peut permettre que, dans
« un contrat synallagmatique, l'une des parties
« puisse exiger l'exécution des obligations que le
« contrat fait naître en sa faveur, sans offrir l'exé-
« cution des obligations que ce même contrat lui
« impose » (1).

Alors, dira-t-on, le bailleur qui ne fait pas les réparations ne peut exiger le paiement du loyer. Oui, mais d'un autre côté, le preneur qui ne paie pas ne peut exiger de réparations. S'il y a d'un côté, corrélation et équité, les mêmes motifs de corrélation et d'équité existent de l'autre côté et cet argument ne prouve rien ; de plus, il permettrait à une partie d'essayer toujours, sous le couvert de l'équité de se dérober à ses obligations, ou d'user d'un moyen de contrainte directe que la loi ne lui accorde pas.

(1) Baudry-Lacantinerie et Saignat. *La vente*, n° 305.

Au titre de la vente où cet argument est exposé, nous avons un texte qui le justifie, l'art. 1612. Ici, pas de texte et l'on ne peut raisonner par analogie.

Cependant si cette rétention d'une partie des loyers est discutée en droit, elle peut, en pratique, avoir de bons résultats, et permettre au locataire d'amener le propriétaire à composition sans lui intenter un procès très onéreux pour les deux parties (1).

(1) Laurent, t. XXV, n° 109. Douai, 9 juin 1846. P. 46-2-342.
7 mai 1856. S. 57-2-203.

(2) Guillouard, t. I, n° 101.

CHAPITRE IV

L'obligation pendant le bail

SECTION I

Réparations urgentes

44. — Ordinairement c'est à la fin de la jouissance que les réparations locatives sont exigibles et le propriétaire ne pourrait forcer son locataire à faire, aussitôt les dégradations commises, les réparations qui peuvent être différées. Ce qui importe surtout au propriétaire, c'est que l'immeuble lui soit rendu en bon état.

45. — Certaines réparations au contraire présentent un caractère d'urgence, leur défaut porterait à l'immeuble un préjudice grave, quelquefois irréparable, toujours hors de proportion avec la ré-

paration primitive. Le propriétaire peut exiger que ces réparations soient faites de suite (1).

On peut supposer le cas d'un carreau de vitre à remplacer. Le locataire néglige de faire cette réparation, la pluie en passant par l'ouverture du carreau fera pourrir le parquet dans l'entrepied de la croisée, elle pourra même faire pourrir les solives et si c'est à un étage détériorer les plafonds au dessous et abîmer les tapisseries.

Un propriétaire ne manquerait pas de faire remplacer de suite le carreau, le locataire doit faire de même et être *bonus paterfamilias*.

Il n'a pas été indiqué d'époque dans l'art. 1754 pour l'exigibilité des réparations locatives, mais comme on admet que le bailleur est tenu de faire immédiatement les réparations qui lui incombent en vertu de l'art. 1756, et que les termes de l'art. 1754 sont les mêmes, on doit les interpréter de la même façon et à *fortiori* appliquer la même décision lorsqu'il s'agit de réparations urgentes dues en vertu de l'article 1754 (2).

(1) Guillouard, T. I, n° 209 ; Baudry, n° 636 ; Lepage, T. II, p. 179. Troplong, n° 346, Contra, Trib. Paix Paris XV^e arr. 28 août 1884. Gaz. Pal. 85, 2, Suppl. 13, Paris, 18 mars 1895, D. 95, 2, 240. Pand. Franc, 1896, 2, 47.

(2) Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n° 636 ; Guillouard, n° 209.

L'arrêt de Paris 18 mars 1895 cité en sens contraire est peu concluant car s'il dit « considérant « que, s'il est vrai que les réparations locatives ne « s'exécutent qu'à la fin du bail », ce n'est que d'une façon accessoire qui ne permet pas d'en tirer conséquence.

46. — On considère en général comme urgentes :

Les réparations aux cheminées s'il y a danger d'incendie (1).

Les réparations aux vitres dont nous venons de voir l'urgence (2).

Le curage des fossés et des rigoles d'irrigation et d'assainissement, le séjour des eaux dégradant les terres et y amenant une végétation de plantes aquatiques mauvaises (3).

(1) Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n° 636 ; Guillouard, t. I, n° 209.

(2) Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n° 636 ; Guillouard, t. I, n° 209.

(3) Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n° 636 ; Guillouard, t. I, n° 209.

SECTION II

Réparations non urgentes

47. — Les réparations non urgentes ne peuvent être exigées avant la fin de la jouissance (1).

Si ces réparations peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, s'il n'est pas nécessaire ou utile qu'elles soient faites de suite, le propriétaire n'a pas d'intérêt à les exiger à un moment ou à l'autre, à une époque plus ou moins rapprochée de la sortie du locataire ; pas d'intérêt, pas d'action. Permettre au propriétaire d'exiger ces réparations au cours du bail conduirait pour la plupart d'entre elles à ordonner des travaux sans cesse à recommencer et toujours inutiles, n'empêchant pas que le locataire n'ait à nouveau à faire les mêmes réparations lors de sa sortie. Si le propriétaire pouvait par exemple exiger de cette façon le récrépiment du bas des murs et s'il l'exigeait dès qu'ils seraient dégradés, sans attendre la fin de la jouissance, tout serait à recommencer à la sortie du locataire, la première dépense serait inutile.

(1) Lepage, t. II, p. 181. Guillouard, n° 209. *Contrâ.* Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 636.

Nous lisons dans un jugement du tribunal civil de la Seine, du 26 janvier 1900 (1) : « Attendu que
« l'obligation pour Delvabant et les consorts Cadoux
« d'entretenir les lieux loués en bon état de réparations a pris naissance dès l'entrée en jouissance et qu'elle s'est continuée pendant toute la durée du bail ; qu'elle leur imposait le devoir de
« faire ces réparations au fur et à mesure qu'elles devenaient nécessaires, et, en tous cas, de les exécuter à la fin du bail pour rendre les locaux dans l'état prescrit par les conventions ».

Ce jugement distingue les réparations nécessaires qui doivent être faites au fur et à mesure et les autres qui doivent en tous cas être exécutées à la fin du bail.

(1) Pand. Franç., 1901, II, 29.

CHAPITRE V

L'Obligation à la fin du Bail

SECTION I

Il n'a pas été fait d'état de lieux. Présomption de l'article 1731

§ 1^{er}. — Caractère de la présomption

48. — S'il n'a pas été fait d'état de lieux le preneur est présumé avoir reçus les lieux en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels sauf la preuve contraire. C. civ., art. 1731.

Sans cette présomption il eut été très difficile et souvent impossible d'établir en fin de bail les responsabilités et le législateur a eu raison de l'édicter, le preneur ayant suivant toutes présomptions exigé les lieux en bon état conformément à son droit. *Lex statuit de eo quod plerumque fit.*

49. — Cette présomption est une présomption

l'égale qui a pour effet de dispenser le bailleur de toute preuve, mais c'est une présomption simple, une présomption « *juris tantum* », suivant le langage de l'école, qui admet la preuve contraire (1), d'ailleurs formellement réservée par l'article 1731.

Sans cette présomption c'eût été au bailleur de prouver qu'il avait livré les lieux en bon état, le preneur n'étant obligé de les rendre que dans l'état où il les a reçus.

Cette présomption a pour effet de dégager le bailleur de la preuve pour imposer au preneur la charge de la preuve contraire.

§ 2. — Etendue de la présomption

50. — Nous avons un texte bien précis : « Le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives ». La présomption porte donc sur les réparations locatives et non sur les autres. Ceci s'explique, le preneur sachant bien qu'il devra supporter les réparations locatives n'aura pas manqué de les exiger à son entrée; de cette probabilité la loi fait une présomption consacrée en termes formels et qui par conséquent ne peut être étendue aux autres réparations, fut-ce même

(1) Caen, 11 mars 1880. *Rec. arrêts*. Caen et Rouen, 1880, I, p. 202.

par voie d'analogie ; l'analogie n'existe pas, le preneur n'étant pas tenu de faire les réparations non locatives n'a pas le même intérêt à faire constater leur absence (1).

51. — Cette doctrine est un peu absolue, puis il ne faut pas toujours s'attacher aux mots eux-mêmes, il faut aussi chercher à pénétrer l'esprit des dispositions de la loi.

Dans cette opinion l'on s'appuie surtout sur ce que le preneur sait d'avance qu'il aura à supporter les réparations locatives, et qu'il n'a en conséquence pas dû s'inquiéter des autres qu'il sait incomber au bailleur.

Cette argumentation ne nous paraît pas décisive, car le preneur aura souvent, en se plaçant au seul point de vue de sa responsabilité, autant d'intérêt à exiger les réparations non locatives ou à faire constater leur absence, beaucoup de ces dégradations pouvant passer en fin de bail comme faites par le locataire. Je loue une maison, est-ce que je n'aurai pas le même intérêt à exiger les réparations des enduits au-dessus d'un mètre qu'au-dessous ; est-ce qu'à la fin du bail le bailleur ne viendrait pas me dire : « les reprises d'enduits, vous les devez jusqu'à un mètre comme réparations

(1) Laurent, T. XXV, n° 272. Troplong, *Du louage*, n° 343.

locatives ; au-dessus vous les devez parce que vous avez dégradé le mur ».

Puis l'argument à *fortiori* nous semble bien probant. L'absence des réparations locatives gênera ordinairement beaucoup moins le locataire que le défaut de réparations non locatives, il aura donc plus d'intérêt à exiger ces dernières à l'entrée en jouissance (1).

52. — Cette opinion il est vrai est obligée d'ajouter un mot au texte de l'art. 1731 « de réparations « même locatives ». Et le législateur s'il eût voulu donner cette extension à la présomption avait un moyen très simple: c'était de ne pas introduire au texte le mot « locatives » et de libeller : « Le preneur est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations et doit les rendre tels sauf la preuve contraire ». S'il a employé le mot locatives, c'est évidemment pour limiter la présomption et la restreindre à ces seules réparations (2).

53. — Cependant il y a en quelque sorte un motif de raison pour éteindre la présomption, l'argument à *fortiori* invoqué par les auteurs n'est que

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 713. Guillouard, t. I, n° 244.

(2) Laurent, n° 272.

la constatation de ce qui se passe en fait tous les jours et il n'a dû y avoir qu'un défaut de rédaction de l'art. 1731, qui, en le prenant dans un sens strict, serait vraiment trop contraire aux faits eux-mêmes.

54. — Nous venons de dire qu'il fallait s'attacher non seulement aux textes de la loi mais à son esprit, il nous paraît que le second système est pleinement justifié par l'ensemble des dispositions qui règlent les obligations des bailleurs et du preneur aux réparations.

L'article 1730 dit que s'il a été fait un état de lieux, la chose doit être rendue conformément à cet état de lieux, sauf vétusté ou force majeure. Le preneur est alors présumé avoir commis toutes les dégradations même non locatives.

L'article 1731 n'en est que la suite et la conséquence, pourquoi alors restreindre la présomption aux seules réparations locatives. Pourquoi surtout faire cette restriction en présence de l'article 1720. Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

S'il y avait un état de lieux mentionnant simplement « que les lieux ont été délivrés en bon état » (ce qui peut fort bien être fait à la requête du bailleur), les partisans de l'interprétation res-

trictive eux-mêmes ne pourraient nier que le preneur soit alors présumé avoir reçu les lieux en bon état de toutes réparations. C'est justement la présomption de l'article 1731, l'absence d'état de lieux étant absolument équivalente à un état de lieux de pareil genre.

55. — Cette présomption ne s'applique qu'aux dégradations apparentes que le preneur a pu avoir et qu'il aurait dû faire constater par un état de lieux. Elle ne doit donc pas être étendue aux vices cachés et ce serait alors au bailleur de faire la preuve que ces vices sont postérieurs à l'entrée en jouissance (1).

Il a été notamment fait application de ce principe au cas où un locataire laisse les lieux infestés de punaises (2).

§ 3. — **Preuve contraire**

56. — L'art. 1731, dans sa partie finale, réserve au locataire la preuve contraire, comment pourrait-il faire cette preuve ?

Le législateur donne ici un mode de preuve littéraire particulier, l'état de lieux, et c'est en l'absence de cet état que fonctionne la présomption.

(1) Guillaume, n° 246. Baudry, n° 713.

(2) Caen, 25 février 1871. D. 72, 2, 150.

L'état de lieux n'est pas le seul mode de preuve littérale admissible en cette matière et la preuve pourrait résulter de tout autre genre d'écriture.

L'aveu et le serment soit décisoire, soit supplétoire sont également admis comme modes de preuve.

57. — Un seul des modes de preuve, la preuve testimoniale, donne lieu à dissentiment.

Cette discussion est circonscrite au cas où la valeur des réparations excède cent cinquante francs et qu'alors la preuve testimoniale n'est pas autorisée par l'un des motifs de l'article 1348, perte de l'état de lieux par exemple.

58. — Une opinion repousse la preuve testimoniale prétendant : que le fait à prouver est un fait juridique et non un fait matériel ; le preneur voulant prouver qu'il a reçu à titre de bail une chose qui n'était pas en bon état ; que le motif qui a fait écarter toute limitation pour les faits matériels est que les parties n'ont pu les constater par écrit ; or rien n'empêchait les parties de dresser un état de lieux (1).

59. — D'abord l'absence des réparations locati-

(1) Delvincourt, t. III, p. 196. Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n° 714 bis.

ves n'est pas un fait juridique, c'est un fait matériel ; puis il n'est pas bien exact que cette absence soit constitutive d'une obligation. L'obligation aux réparations résulte du contrat de louage indépendamment de toute autre circonstance, leur absence n'est pas constitutive d'une obligation quelconque. C'est un état de choses existant et absolument matériel (1).

60. — La jurisprudence est nettement dans ce sens, nous pouvons citer :

Paris, 18 mars 1895 (2). Parmi les considérants de cet arrêt nous trouvons : « Considérant que cette « preuve contraire, mise à la charge du preneur « négligent et à l'aide de laquelle il peut échapper « à la présomption de l'art. 1731 Code civil peut « être faite par tous les moyens possibles ».

La Cour de cassation a confirmé dans les termes suivants un arrêt de la Cour d'Orléans du 23 mai 1895 : « Attendu que d'après l'art. 1731 C. civ. en « matière de bail de maisons ou de biens ruraux, « s'il n'a pas été fait d'état de lieux, le preneur est « présumé les avoir reçus en bon état de réparation locatives, sauf la preuve contraire ; —

(1) Guillouard, n° 245. Laurent, t. XXV, n° 273. Troplong, t. I, n° 340.

(2) Pand. Franc. 1896. II, 47.

« Attendu que cette preuve peut être faite par
« témoins puisqu'elle porte sur un état de choses
« matériel et non sur un fait juridique » (1).

Cassation 25 mai 1897. Cet arrêt dit également
que la preuve peut être faite par témoins et aussi
par présomptions : « Attendu d'autre part que la
« preuve réservée par l'art. 1731 du Code civil
« au preneur relativement à l'état des lieux loués,
« au moment de son entrée en possession, porte sur
« un état de choses matériel et non sur un fait
« juridique, peut être faite aussi bien par présomp-
« tion que par témoins, le premier de ces modes
« de preuve n'étant exclu aux termes de l'art. 1353
« C. civ., que dans les cas où est exclue la preuve
« testimoniale » (2).

Il serait très bizarre de voir le législateur exiger
une preuve écrite alors que les parties ont négligé
de se procurer la preuve écrite usitée, l'état de
lieux.

61. — Si la preuve écrite ordinaire en matière
de réparations est l'état de lieux, il n'en résulte pas
que ce soit le seul mode de preuve écrite, l'on
en voit fréquemment des exemples dans la prati-
que.

(1) Cass. req. 27 juill. 1896. Pand. Fr. 97, I, 294.

(2) Pand Franc, 98, I, 390.

Le plus souvent la preuve écrite résultera d'une mention mise au bail disant que le preneur ayant reçu les lieux sans réparations locatives les rendra tels à sa sortie.

D'autres fois le bailleur aura promis des réparations, le preneur enménage, puis (promettre et tenir sont deux) le bailleur ne fait pas les réparations et signe au locataire un billet constatant l'absence de ces réparations.

Cette preuve pourrait également résulter de la correspondance échangée entre le bailleur et le preneur.

62. — En pratique cette question de preuve testimoniale présentera peu d'intérêt, surtout pour nos petites villes rurales où les locations sont ordinairement de longue durée. Des locataires ou des fermiers sortent n'ayant pas d'état de lieux ou s'ils en ont eu un l'ont perdu, aucun ne songe à invoquer la preuve testimoniale, il faudrait en effet pour que cette preuve put être utilement invoquée que la sortie suive de près l'entrée du locataire. Ordinairement les dépositions des témoins manqueront de précision et seront confuses. C'est là en matière de réparations le grand inconvénient de la preuve testimoniale. Un fait simple sera bien prouvé par les témoins, il n'a pas été fait de répa-

rations à l'entrée en jouissance, les murs n'ont pas été enduits, etc. ; mais quel était l'état des locaux au point de vue de l'étendue des dégradations, ils ne peuvent le dire. Les carreaux de vitres étaient brisés, combien y en avaient-il, les murs étaient-ils beaucoup dégradés, dans quelle proportion ; il vous faudra pour répondre à ces questions des témoins comme on en trouve peu.

63. — Quoique les réparations soient exigibles à la fin du bail, la preuve contraire peut être administrée avant cette expiration, l'obligation est actuelle, c'est le terme seul qui en est retardé (1).

S'il est souvent facile peu de temps après l'entrée en jouissance de prouver la préexistence des dégradations, cette preuve sera nous l'avons vu souvent impossible à la sortie du preneur, il importe donc pour lui de prendre les devants et d'administrer la preuve en temps utile.

« Considérant que s'il est vrai, dit un arrêt de la
« Cour de Paris (2), que les réparations locatives
« ne s'exécutent qu'à la fin du bail, cela n'implique
« pas que le locataire qui n'a pas fait d'état de
« lieux doivent nécessairement demeurer jusqu'à
« l'expiration de son bail, sous la présomption de

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 715.

(2) Paris, 18 mars 1895. Pand Franc., 97, 2, 47.

« l'article 1731 et doit attendre jusqu'à cette époque pour essayer d'administrer la preuve contraire, ce qui, après un long temps écoulé pourrait devenir impossible. Considérant dès lors qu'on ne saurait refuser aux époux Mocquet le droit de se soustraire à l'avenir par la confection d'un état de lieux à la présomption de l'article 1731, Code civil, non plus que le droit de tenter pour le passé de faire, s'ils peuvent, la preuve contraire que cet article autorise ; qu'ainsi il y a lieu en infirmant le jugement dont est appel d'ordonner la confection d'un état dans lequel on constatera les réparations locatives que l'immeuble comporte actuellement, sauf aux époux Mocquet à établir, si cela leur est possible, quelles sont celles de ces réparations locatives dont ils ne sauraient être tenus à raison de l'état dans lequel l'immeuble leur a été remis par la baillesse ».

SECTION II

Il a été fait un état de lieux

§ 1^{er}. — Généralités

64. — L'état des lieux est le mode normal et ordinaire de constater dans quel état un bailleur délivre la chose louée au preneur et par conséquent dans quel état le preneur devra lui même la rendre.

Ce n'est qu' « à défaut d'état de lieux », article 1731, C. civ., que le preneur pourra recourir aux autres modes de preuve. S'il a été fait un état de lieux c'est seulement sur cet état qu'on se basera pour la restitution de la chose (1).

65. — L'état de lieux est aussi utile au propriétaire qu'au locataire, et, en général, il intéresse les deux parties.

Il est nécessaire pour la sécurité du locataire qui sans lui ne pourra prouver d'une façon utile que les dégradations sont antérieures à son entrée en jouissance. Comment, sans état de lieux se défendra-t-il si on lui réclame la réparation de dégra-

(1) Caen, 21 nov. 1867. *Rec. arr.* Caen et Rouen, 1867, I, p. 232. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 714.

dations qui existaient lors de son entrée en jouissance? La preuve testimoniale est bien aléatoire. Les lieux sont-ils même délivrés en excellent état de toutes réparations, l'état de lieux sera encore souvent utile au locataire pour prouver la propriété d'augmentations ou d'embellissements qu'il aurait fait faire.

Le bailleur a également avantage qu'il soit fait un état de lieux pour y mentionner certains accessoires mobiliers dont, sans cela, le locataire pourrait à sa sortie se prétendre propriétaire, nous voyons cela tous les jours. Par exemple, sans vouloir médire de nos populations rurales, s'il n'existe pas d'état de lieux mentionnant le nombre d'échelles dans une ferme, le fermier ne laissera jamais à sa sortie que celles qui ne valent pas la peine d'être emportées.

Et dans l'immeuble même le locataire peut, s'il n'y a pas d'état de lieux, faire des modifications préjudiciables au propriétaire, remplacer par exemple une partie brisée par une autre en matériaux de moindre valeur.

L'état de lieux ne sera inutile à l'une des parties que dans le cas exceptionnel où la maison aura été livrée dans un excellent et complet état de réparations (état de lieux inutile au locataire) ou livrée sans accessoires ou parties dont le remplacement

puisse donner lieu à une fraude (état de lieux inutile au bailleur).

66. — L'état de lieux peut être défini : « Un acte dressé contradictoirement entre le bailleur et le preneur pour fixer l'étendue de l'obligation de restituer, de ce dernier ». Nous disons pour fixer l'étendue de l'obligation de restituer, car ordinairement l'état de lieux ne se restreint pas aux réparations locatives, mais s'étend de plus aux accessoires de la chose.

67. — Comme nous l'avons vu, il est ordinairement de l'intérêt des deux parties de faire dresser un état de lieux ; quelquefois, cet acte pourra être utile seulement soit au bailleur, soit au preneur. Dans l'un ou l'autre cas, chaque partie aura droit de faire dresser l'état. Si, en effet, le preneur en prend d'ordinaire l'initiative, il est hors de doute que le bailleur peut également exiger qu'il soit fait un état de lieux (1).

68. — Que l'une des parties, presque toujours le preneur, renonce à son droit de faire un état de lieux, il n'y a rien là de contraire aux principes des obligations.

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 180. Guillouard, n° 239.

Mais cette renonciation ne doit pas être présumée à moins d'une stipulation formelle.

Notamment, on ne saurait voir une renonciation de cette nature dans une clause du bail ainsi conçue : « Les preneurs reconnaissent que les immeubles loués sont en bon état, ils devront donc les laisser de même à leur sortie » (1).

69. — Lorsqu'un état de lieux a été rédigé, l'on ne doit plus distinguer, en admettant même que l'on interprète restrictivement l'art. 1734, entre les réparations locatives et les autres. L'état de lieux, en effet, mentionne toutes les dégradations existantes, quelles qu'elles soient, à sa sortie, le locataire sera donc tenu, sans distinction, de toutes les dégradations non mentionnées à l'état de lieux, alors même que ce serait de grosses réparations, à moins, bien entendu, qu'il ne puisse invoquer en sa faveur, un cas d'exonération (2).

§ 2. — Formes de l'état de lieux

70. — L'état de lieux est un acte et non une convention, c'est simplement une constatation et

(1) Caen, 1^{er} décembre 1899. *Rec. Caen*, 99, 257.

(2) Alger, 21 octobre 1901, *J. Trib. Alger*, 18 décembre 1901. Laurent, n° 270.

non une création d'obligations. L'obligation de restituer dont fait partie l'obligation aux réparations est créée par le bail.

74. — L'état de lieux doit être dressé par écrit, cela résulte des termes de l'article 1730 et du nom de cette constatation particulière « état » on ne conçoit pas un état autrement qu'écrit.

La preuve par un état de lieux verbal ne serait pas la preuve par état de lieux de l'article 1730. Si cet état de lieux verbal émanait de l'expert chargé de la constatation, ce serait un témoignage; un aveu s'il émanait du propriétaire lui-même.

72. — Cet état de lieux peut être dressé soit dans la forme sous seing privé, soit dans la forme authentique : il devra même l'être dans cette dernière forme si l'une des parties ne sait signer; il pourrait encore dans ce cas être dressé sous seing privé et signé par un mandataire muni d'une procuration authentique.

73. — Ordinairement l'état de lieux est dressé dans la forme sous seing privé, est-il nécessaire alors qu'il soit dressé en double exemplaire ?

Des auteurs le prétendent afin disent-ils que le preneur et le bailleur aient chacun un exemplaire

en leur possession et soient à même de s'assurer son exécution et le cas échéant de faire la preuve (1).

74. — Nous croyons qu'il suffit qu'il soit rédigé en simple. D'abord voyons l'argument sur lequel s'appuient les partisans de la rédaction en double, l'utilité pour chaque partie d'avoir la preuve à sa disposition. Cet argument est plutôt spécieux que fondé; en effet si l'état de lieux a été dressé à la requête du bailleur vu l'état particulièrement bon des lieux ou la description qui s'y trouve de certains accessoires, le bailleur qui en a conservé l'unique exemplaire ne manquera pas d'exhiber son état de lieux à la sortie; au contraire, mauvais état de réparations, l'état de lieux a été dressé à la requête du preneur, le preneur qui seul à la copie, le montrera certainement car il tomberait sous le coup de la présomption de l'article 1730.

Tout ceci en supposant que l'état de lieux bien que dressé en simple soit signé par celui à qui on l'oppose.

D'un côté comme de l'autre la partie qui n'a pas de copie aura ainsi à sa disposition la copie de son adversaire pour en tirer ce qui pourra lui être utile.

En pratique les états des biens ruraux sont ordinairement représentés en simple exemplaire par le fermier, le propriétaire n'ayant pas de copie.

(1) Lepage, p. 200. Le Bègue, n° 66.

Cet argument n'est qu'un argument de fait et encore est-il comme nous venons de le voir plutôt spécieux que fondé, les partisans de la formalité du double n'en invoquent pas d'autre, pas d'arguments de texte tandis qu'au contraire on peut leur opposer des arguments de droit.

L'article 1325 dit : « Les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques ne sont valables qu'autant qu'ils sont rédigés en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct ». Nous avons vu que l'état de lieux ne contenait pas de conventions synallagmatiques lorsqu'il est pur et simple ; c'est un acte de constatation et non une convention, il n'y a donc pas lieu d'exiger des doubles.

75. — A moins que l'on ne doive prendre ce que disent ces auteurs : « l'état de lieux doit être rédigé en double » non comme édictant une condition de validité, mais comme une indication de pratique, auquel cas ils auraient raison car il est très facile et peu coûteux de faire deux copies.

76. — Nous ne considérons comme formalité substantielle aux états de lieux sous seing privés que la signature de la partie à laquelle ils sont opposés. Ecartant la formalité des doubles nous voyons

que l'article 1760 se contente d'énoncer le mode particulier de preuve, sans prescrire aucune formalité, il y a donc lieu de n'en exiger aucune et de l'accepter si imparfait soit-il, sous la seule condition de la signature, sans laquelle il n'aurait même pas d'existence.

77. — En ce qui concerne les biens ruraux, il arrive fréquemment què les fermiers présentent des états de lieux non signés du bailleur.

La plupart des indemnités dues par le fermier sortant, en effet, représente des travaux à faire sur la ferme par le fermier entré, travaux que le fermier sortant aurait dû faire, ou malfaçons dont le successeur et non le propriétaire aura à souffrir.

L'opération régulièrement se décomposerait ainsi : d'une part, remise des lieux par le fermier sortant au propriétaire et paiement des indemnités, d'autre part, remise par le propriétaire au fermier entrant des lieux et d'une indemnité; l'abstention du propriétaire simplifie, il y a seulement remise des lieux et de l'indemnité directement de fermier à fermier.

Dans ces conditions le fermier néglige assez souvent malgré la recommandation qui lui en est faite, de présenter son état de lieux à la signature du propriétaire, l'état de lieux se trouve alors

seulement signé par l'expert qui l'a dressé ; dans les réglemens amiables il en est tenu cependant tel égard que de raison.

78. — L'état de lieux devra contenir la description détaillée de toutes les parties de l'objet loué, leurs qualités, formes, situation, leur état.

Pour ne pas faire d'omissions il est nécessaire de suivre un certain ordre, toujours le même. Voici comment on procède d'ordinaire : on commence par le rez-de-chaussée de la maison puis les étages et le grenier, ensuite la cave, les servitudes et cours s'il y en a, puis le jardin. Dans chaque pièce on décrit chaque objet, porte, croisées, cheminée, etc., dans l'ordre où ils se trouvent, en tournant toujours dans le même sens, puis, les murs, planchers et plafonds. Les escaliers, paliers et volée ainsi que les accessoires qui peuvent s'y trouver sont décrits avec l'étage auquel ils conduisent.

Nous n'entrons pas dans le détail de toutes ces descriptions qui est un sujet technique, oiseux dans une étude juridique.

§ 3. — Délai

79. — L'état de lieux peut être exigé soit par le bailleur, soit par le preneur (1) dans quel délai

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 180, Guillouard, n° 239.

chaque partie pourra-t-elle manifester son intention à cet égard et au besoin en poursuivre l'exécution judiciaire ?

Aucun texte ne fixe de prescription particulière, il faut donc s'il n'a pas été stipulé de délai de déchéance dans le bail, s'en rapporter à l'article 2262 du code civil et admettre la prescription de trente ans (1).

Nous avons à ce sujet un arrêt assez récent de la cour de Paris (2) :

« Considérant que si les époux Mocquet ont eu
« le tort de ne pas faire procéder dans le délai d'un
« mois indiqué au bail à eux consenti par la feue
« veuve Girard, à la confection de l'état de lieux
« de la maison rue Saint-Honoré, 62, il ne s'en
« suit pas qu'ils soient déchus du droit de faire
« dresser cet état de lieux. Considérant en effet
« qu'aucun texte de loi ne fixe de délai fatal après
« l'expiration duquel le preneur sera privé du
« droit de faire un état de lieux, que le bail des
« époux Mocquet ne déclare pas que faute par eux
« d'avoir fait dresser l'état de lieux dans le mois ils
« seront forclos... ».

80. — Quelques usages fixent un délai dans le-

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 182.

(2) Paris, 18 mars 1895. Pand. Franç. 97, 2, 47. Trib. Paix, Magny-en-Vexin, 3 nov. 1900. *La loi*, 9 janvier 1901.

quel il doit être procédé à l'état de lieux. N'est-ce pas aller un peu loin et empiéter sur le domaine du législateur ; la prescription est de droit strict et nous ne croyons pas que l'usage ait ce pouvoir.

81. — S'il n'y a pas en droit d'autre prescription applicable que celle de trente ans, en fait, l'appréciation du juge apporte à cela un tempérament ; il peut en effet repousser une demande trop tardive en se basant sur la difficulté et souvent l'impossibilité de constater l'état primitif des lieux.

Trois ans après être entré dans une maison vous demandez à faire l'état des lieux ; comment sera-t-il possible de distinguer parmi les nombreuses dégradations qui peuvent exister celles qui proviennent de votre fait et celles qui existaient avant votre entrée en jouissance. Le plus souvent il y aurait en présence deux affirmations contradictoires, celle du locataire prétendant que les dégradations préexistaient et celle du propriétaire disant que les lieux ont été délivrés en bon état et que les dégradations proviennent du fait du locataire ; comment savoir qui dit la vérité ? Un tribunal alors débouterait le demandeur, attendu qu'il est impossible de constater actuellement dans quel état étaient les lieux lors de l'entrée du locataire et par conséquent d'en dresser état.

§ 4. — Frais

82. — Cet état de lieux est ordinairement dressé non par les parties elles-mêmes mais par une personne compétente, un expert; il nécessite donc quelques frais; à la charge de qui sont ces frais?

Il est bien entendu que nous ne parlons que des frais amiables. L'état de lieux peut être exigé par l'une ou par l'autre des parties et c'est un droit absolu. Si donc le bailleur ou le preneur s'y refusait, les frais de procédure seraient mis, conformément à l'article 130 du Code de procédure civile, à la charge de la partie qui les aurait nécessités par son refus (1).

83. — L'état de lieux est fait dans l'intérêt du preneur, dit-on, c'est à lui d'en supporter les frais (2).

Dans une autre opinion, l'état de lieux étant utile aux deux parties : au preneur pour indiquer dans quel état il doit restituer la chose louée, au bailleur pour essayer de prévenir les dégradations dont le preneur^e essayera de diminuer les traces, les frais doivent être payés par moitié (3).

(1) Guillouard, n° 241. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 183.

(2) Troplong, n. 340.

(3) Guillouard, n. 241.

84. — Ces deux opinions nous paraissent trop absolues, surtout la première, car il est très inexact de dire ou de supposer que l'état de lieux est toujours fait dans l'intérêt exclusif du preneur ; il sera le plus souvent, suivant la seconde opinion, fait dans l'intérêt des deux parties.

Mais même dans cette seconde opinion il n'est pas tenu assez compte de ce qui se passe en pratique.

Preneur, j'ai reçu les lieux en un état que je trouve satisfaisant, je ne demande pas d'état de lieux ; le bailleur pour des motifs quelconques en exige un. Il serait injuste que suivant la première opinion l'on me fasse payer tous les frais. Est-il beaucoup plus rationnel qu'avec la seconde l'on me fasse payer la moitié des frais d'un acte qui m'est complètement inutile ? Et, il y a la contre-partie, lorsque le bailleur a livré les lieux en mauvais état. C'est lui qui alors n'aura pas d'intérêt, bien au contraire, à ce qu'il soit dressé un état de lieux et l'on voudrait lui faire payer la moitié des frais d'un acte contraire à ses intérêts.

85. — On voit donc que si l'état de lieux sera le plus souvent utile aux deux parties, il pourra aussi être utile à l'une d'elles seulement. Alors pourquoi ne pas faire de cette question de paiement une

question de fait et dire que l'état de lieux sera payé par celui qui le réclamera (1).

Chaque partie est ainsi juge de ses intérêts et bon juge : celui qui aura besoin d'un état de lieux ne manquera pas de le réclamer et ce n'est jamais celui à qui cet état est inutile et même la plupart du temps nuisible qui exigera qu'il en soit fait un. Nous trouvons très juste que celui qui fait faire une chose pour son utilité personnelle la paie.

De plus il n'est pas très exact de dire que l'état de lieux sera toujours utile au bailleur en empêchant le preneur de dissimuler des traces de dégradations. Nous ne voyons pas, en ce qui concerne les biens urbains, comment on peut procéder à cette dissimulation ; par contre, elle est facile pour les fermiers et l'état de lieux est nécessaire pour les propriétaires de biens ruraux.

§ 5. — **De l'état de lieux demandé par le bailleur au cours du bail**

86. — L'état de lieux tel qu'il est défini par l'art. 1730 du Code civil, constate les dégradations existant à l'entrée en jouissance, il paraît donc destiné à la sauvegarde du locataire ; mais si le preneur commet des abus de jouissance et des dégradations,

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n. 183.

le bailleur pourra-t-il les faire constater par un état de lieux ?

Nous avons vu les droits du bailleur d'exiger ou non les réparations suivant leur urgence ; nous avons admis que les réparations non urgentes ne pouvaient être demandées qu'à la fin du bail (1) ; ce ne sont pas pour ces réparations, mais pour des dégradations non locatives et réparables que se pose la question de cet état de lieux spécial.

L'application ordinaire en est faite aux dégradations rurales. Un fermier pratique des coupes anticipées de haies ou de bois, il n'a pas d'état de lieux ; le propriétaire ne peut faire constater cet abus que par une expertise judiciaire, à défaut d'entente amiable.

Il en est de même et *à fortiori* d'une culture épuisante, sans engrais suffisants, cette dégradation laisserait encore moins de traces que la précédente.

L'on ne peut refuser au propriétaire, le droit de faire constater les dégradations sous prétexte qu'il n'a pas d'action immédiate. En effet, ou bien elles sont réparées à la fin du bail, il n'aura pas droit à une indemnité ; ou elles ne sont pas réparées, alors que deviendrait le droit du bailleur si la constata-

(1) *Infra*, n^{os} 44 et suivantes.

tion n'en avait pas été faite (1) ? Et dans l'opinion refusant au bailleur toute action avant la fin du bail, que fait-on de l'article 1729 ? Cette opinion l'abrogerait, empêchant le bailleur d'exercer son droit de résolution.

87. — Si nous insistons sur cet état de lieux particulier, c'est que certains tribunaux, avec une indulgence regrettable pour le preneur, auraient tendance à refuser au bailleur le droit de faire des constatations nécessaires, la question se pose dans notre région pour les coupes de bois et surtout pour les fumures de terres ; les abus de jouissance de ce chef sont, dans les règlements de sortie, comptés au rang des réparations.

Ces dégradations sont, dit-on, réparables. Réparables !!!.

Si un fermier, après des coupes abusives vous rend des bois épuisés, dépérissants, il aura réparé sa dégradation en vous les livrant en fin de bail à l'âge qu'ils doivent avoir. Vous ne subissez pas de préjudice.

Vous lui avez livré une terre en bon état de fertilité, le défaut de fumure a gaspillé les riches-

(1) Guillouard, n° 204. Laurent, t. XXV, n° 267. Baudry-Lacantinerie, n° 604. Paris, 27 déc. 1836. D. 46, 11, 29. Caen, 6 juin 1857. S. 58, 11, 55. Cass., 20 déc. 1858. S. 60, 1, 66.

ses en réserve dans le sol. En prévision d'une sortie prochaine, le fermier commence à employer des quantités suffisantes d'engrais ; mais, en combien d'années aura-t-il reconstitué une réserve rapidement épuisée, rendu au sol sa fertilité première ? Très rarement, la dégradation sera réparée.

Il est donc de simple équité, en dehors des motifs juridiques, d'accorder au bailleur le droit de faire constater au cours du bail, par un état de lieux, les dégradations dont la trace peut disparaître.

SECTION III

Cas de vétusté et de force majeure

88.—« Aucune des réparations locatives n'est à la charge du preneur quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure » Code civ., art. 1795.

Comment en effet rendre quelqu'un responsable de causes qui lui sont complètement étrangères. Les unes, la vétusté, dérivent de l'ordre naturel des choses ; les autres, cas de force majeure, il n'a pas été au pouvoir du locataire de les empêcher. Lorsque le bailleur loue une maison, il a dû prévoir que certaines parties de cette maison viendraient

à se détériorer naturellement. D'ailleurs, prévus ou non, il est impossible de rendre le preneur responsable des cas de force majeure, à moins de faute de sa part, si par exemple lors d'une inondation périodique il n'a pas pris les précautions habituelles.

89. — Le législateur a fait une application de ces principes lorsqu'il dit dans l'art. 1754: « Aux pavés et carreaux des chambres lorsqu'il y en aura seulement quelques-uns de cassés ». Il présume ici que lorsqu'une grande partie des carreaux sont brisés cela provient de la vétusté; c'est en effet ce qui arrive le plus souvent: les carreaux, par suite de l'usure et de la vétusté, sont devenus fragiles et se sont brisés en grand nombre. Il n'y aurait donc pas lieu d'appliquer cette restriction de l'art. 1754 si le bris provenait de la faute du locataire.

Le cas de force majeure est celui que le locataire n'a pu empêcher de se produire. La meilleure définition du cas de force majeure est celle d'Ulpien « *Omnis vis cui resisti non potest* (1). Comme application faite par le législateur lui-même, nous voyons que le locataire ne répond pas des vitres qui ont été cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de force majeure.

(1) L. 15, paragr. 5. Loc. Cond. XIX, II.

90. — Souvent en effet le cas de force majeure sera occasionné par une perturbation des éléments.

Nous avons eu récemment dans notre pays une application particulière du cas de force majeure. Suivant un usage général dans la région, le locataire ou le fermier doit le menu entretien des ouvertures. Un cyclone passe enlevant des toitures entières, dans d'autres endroits quelques ardoises seulement. La solution suivante avait été beaucoup répandue à ce moment : « Tant qu'il n'y a pas un mètre carré de découvert ce n'est pas une grosse réparation, c'est donc à la charge du locataire ». Nous avons vu en vertu de cette étrange théorie réclamer des réparations de presque un mètre carré d'étendue, provenant sans contestation du cyclone. Ce cas exceptionnel n'avait pas pour effet d'exonérer le locataire des réparations antérieures qu'il avait négligées. Il pouvait même arriver que les dégâts avaient été plus étendus précisément à cause du défaut de réparations. Le locataire était alors responsable de cette aggravation du mal provenant de sa faute. Mais nous ne voyons dans l'art. 1755 aucune distinction entre les réparations grandes ou petites. Il est au contraire conçu dans les termes les plus généraux : « aucune des réparations réputées locatives » dit cet article,

Suivant le législateur nous ne distinguons pas et nous considérons que le cas de force majeure prouvé entraîne complètement l'exonération du locataire.

91. — Il est un cas particulier qui était considéré par les auteurs comme cas de force majeure : celui des dégradations causées par un ennemi du preneur. Gaius (1) cite le cas où des ennemis d'un fermier coupent la nuit pour se venger des pieds de vigne qu'il tient à ferme et dit que le fermier est responsable du dommage causé : *Culpæ ipsius et illud annumeratur si, propter inimicitias, ejus vicinus arbores exciderit.*

Les auteurs modernes sont en sens contraire et ce nous semble avec raison (2). Le fait d'un tiers ennemi ou non du locataire est évidemment un cas de force majeure. Pourquoi distinguer et donner une solution différente dans l'un et l'autre cas. Pothier (3) avait déjà repoussé cette opinion mais sans donner de motifs : « J'aurais de la peine à croire que cette décision dût être suivie dans la pratique ».

Le preneur n'est responsable qu'autant que ses fautes ont trait à la chose elle-même ou que ce

(1) Gaius, loi 25 par 2. D. loc. cond. 19, 2.

(2) Guillouard, t. I, n° 242. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 716.

(3) *Du louage*, n° 195.

sont des fautes de certaines personnes énumérées par l'art. 1735 ; or l'ennemi n'est pas compris dans cette énumération et il est difficile de l'y faire rentrer.

Le cas de force majeure peut encore résulter du fait du prince, par exemple dégradation de logements réquisitionnés en temps de guerre, mais encore faut-il que le preneur n'ait pas abandonné les lieux sans nécessité alors qu'il aurait dû en conserver la garde.

92. — Nous avons vu déjà que la preuve d'un cas de force majeure n'exonérerait pas toujours le locataire, c'est quand le cas de force majeure est précédé d'une faute du preneur.

On peut citer comme exemple le cas où des vitres sont brisées par la grêle parce que le locataire a négligé de fermer les volets à l'approche de l'orage. Encore celui où les vitres d'une porte ou d'une croisée sont brisées par un coup de vent. Dans le premier cas le locataire aurait dû fermer les volets et dans le second cas fermer la porte ou la croisée. Il y a donc faute de sa part : le locataire n'a pas apporté à la chose les soins d'un bon père de famille (1).

(1) Troplong, n° 560. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 716. Guillouard, n° 474.

93. — Doit-on considérer l'article 1755 comme limitatif et ne s'entendant que des cas de vétusté et des cas de force majeure, en interprétant ce mot dans le sens d'évènement naturel et violent.

Non, à notre avis il faut étendre le bénéfice de cette exemption à toutes les dégradations provenant d'une cause étrangère au locataire et qu'il ne pouvait empêcher. Les réparations sont mises à la charge du locataire parce qu'il y a faute de sa part ou, tout au moins, pour les réparations locatives, une sorte de présomption de faute; mais toutes les fois qu'il pourra prouver que cette présomption est inexacte et qu'il n'a été commise aucune faute ni par lui ni par les personnes dont il est responsable, il devra être exonéré des réparations (1).

Dans cet ordre d'idées nous pouvons citer : le vice de construction, le vice propre de la chose (2) et certaines dégradations qui sans impliquer un vice de la chose ou de construction sont inhérentes au mode de construction ; par exemple le soulèvement des carreaux sur les murs de refend. Comme vice de la chose nous pouvons citer le bris des plaques de marbre qui se fendent sans choc suivant une

(1) Troplong, n° 587. Colmet de Santerre, t. 7, n° 203.

(2) Guillouard, n° 468. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n. 626 Trib. Seine, 5 décembre 1888. Gaz. Pal. 89, 1, 86.

faille de la pierre habilement dissimulée par le marbrier (1).

Les pierres d'évier en schiste trop tendre qui s'effeuillent, l'emploi dans les fours de briques de mauvaise qualité qui se fendillent à la chaleur et s'effritent. Les parquets qui s'échauffent et se piquent.

Un vice de construction important au point de vue des réparations locatives est le mauvais conditionnement des murs, dont le trop grand tassement empêche le bon fonctionnement des portes et fenêtres et peut briser les glaces et les garnitures de marbre des cheminées.

94. — La vétusté est l'usure naturelle de la chose louée ; par suite du temps, la chose louée se détériore naturellement, c'est là une sorte de force majeure dont le locataire est équitablement exonéré. Il peut se faire que la vétusté, ait été provoquée, l'usure rendue plus rapide par une série de négligences du locataire ; il serait alors responsable (2).

« C'est ainsi, par exemple, qu'un locataire serait
« responsable des dégradations causées par l'humidité, s'il est établi que cette humidité a été
« provoquée et entretenue par le fait du locataire,

(1) Lepage, p. 150.

(2) Caen, 8 août 1873. *Rec. Caen*, 74, f° 33. Guillouard, n° 468.

« qui a maintenu les lieux loués dans de mauvaises conditions de fermeture et d'aération (1) ».

95. — Il y aurait lieu de ranger dans le même cas d'exonération l'usure morale de la chose, alors même que cette usure n'irait pas jusqu'à la vétusté (2).

Ceci est une conséquence forcée du droit de jouir qu'a le locataire en vertu de son bail.

96. — Des réparations locatives sont à exécuter en fin de bail ; le locataire prétend que les dégradations proviennent d'un cas de force majeure ou de la vétusté ; devra-t-il prouver le cas invoqué ou bien au contraire le bailleur sera-t-il obligé de prouver l'inexistence du cas invoqué ?

Nous verrons cette question de preuve à propos des obligations délictuelles ou quasi-délictuelles. Le bailleur n'a aucune preuve à faire et c'est au preneur qui se prétend libéré de tout ou partie de son obligation aux réparations locatives de prouver le fait d'où résulte sa libération.

(1) Guillouard, n° 468. Paris, 28 août 1873. S. 73, 11, 256.

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 716. Guillouard, t. I, n° 242.

SECTION IV

Délai pour procéder aux réparations

97. — Le locataire est-il obligé de faire les réparations avant sa sortie ou jouit-il d'un certain délai pour procéder à ces réparations ?

Ceci est une affaire d'usage plutôt que de législation ou de doctrine.

L'usage de Paris accorde pour déménager et faire les réparations un délai de huit ou quinze jours : huit jours si le prix du bail est de quatre cents francs ou au-dessous et quinze jours si le prix du bail est de plus de quatre cents francs ou s'il s'agit de la location d'une maison entière, d'un corps de logis ou d'une boutique sur la rue.

Notre usage et ceux environnants n'accordent aucun délai.

Le Recueil des usages locaux de l'arrondissement de Segré dit dans l'article 1 des usages ruraux :
« Le bail commence et finit le premier novembre,
« l'enménagement et le déménagement s'opèrent
« le deux ou le trois, si le deux est un dimanche.
« Le fermier sortant doit tenir les lieux vides et
« les réparations faites le deux ou le trois à midi ».

Cet article s'applique également aux usages urbains.

98. — Nous considérons cette disposition comme bien préférable à celle qui accorde un délai.

En effet il peut arriver deux choses : Le propriétaire trouve à relouer son local de suite, alors c'est le nouveau locataire qui souffrira des réparations. Je sors d'une maison, je ne vais pas coucher à la belle étoile pendant quinze jours, je suis obligé de prendre de suite une autre maison et si le locataire vient de sortir il faudra que je supporte ses ouvriers pendant quinze jours. Si cet inconvénient est faible à Paris où l'on trouve toujours suffisamment de locations, il serait très réel dans nos petites villes où les maisons à louer sont rares et où les locataires se remplacent les uns les autres opérant simultanément leurs déménagements et leurs enménagements.

S'il doit résulter une gêne des réparations n'est-ce pas celui qui a causé les dégradations qui doit supporter cette gêne.

On ne peut d'ailleurs objecter la difficulté de faire des réparations dans une maison garnie de ses meubles ; des réparations générales étant assez fréquentes pendant le cours de la jouissance, lors du renouvellement des baux à long terme par exemple.

Hors le cas d'urgence absolue le propriétaire ne trouvera pas à relouer de suite, d'où perte pour lui

d'un mois ou d'une quinzaine de location. Nous voyons alors le locataire faire acte de jouissance après la fin de son bail. Qu'est-ce qui l'empêche de déménager au dernier jour et de se procurer ainsi quinze jours de logement gratuit.

Quoi que l'on pense théoriquement du délai accordé au locataire ou fermier pour faire ses réparations, l'usage a dans ce cas force de loi et l'on devra en conséquence s'y conformer.

99. — S'il n'y a pas d'usage accordant un délai, le locataire ne jouira d'aucun délai. Un jugement du tribunal civil de la Seine (1) que nous avons déjà cité est très explicite à cet égard : « Attendu
« que l'obligation d'entretenir les lieux loués en
« bon état de réparations... ; qu'elle leur imposait
« le devoir de faire ces réparations au fur et à me-
« sure qu'elles devenaient nécessaires et en tous
« cas de les exécuter à la fin du bail pour rendre
« les locaux dans l'état prescrit par les conven-
« tions ».

Le preneur doit en effet rendre les lieux en bon état ; il ne pourra satisfaire à cette obligation qu'en faisant faire les réparations préalablement à

(1) 26 janvier 1900. Pand. Fr. 1901, II, 29, Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 709.

sa sortie ; après sa sortie, le locataire n'a plus aucun droit sur les lieux, il ne peut plus y faire faire de réparations.

SECTION V

Prescription de l'action en réparations locatives

100. — Dans l'ancien droit le preneur était déchargé des réparations locatives au bout d'un an : « L'action pour contraindre le fermier aux réparations dont il a été chargé par son bail ne dure qu'un an » (1). Quelques usages locaux ont conservé cette courte prescription.

A défaut d'usages, quelle est la prescription à appliquer ?

Notre code civil ne contient aucune disposition sur ce point.

101. — Un système applique l'ancienne prescription annale lorsqu'il y a eu un état de lieux et la prescription quinquennale lorsqu'il n'y en a pas eu,

(1) Denisart, *Nouv. Rép. de jurispr.* V. Réparations locatives. n° 8.

disant que dans ce cas les réparations ne sont que l'accessoire du prix du bail lui-même (1).

La première alternative nous semble peu soutenable, toutes les lois et coutumes anciennes ayant été abrogées par la loi du 30 ventôse, an XII, art. 7, « dans les matières faisant l'objet du présent code », or, la prescription est bien une matière du Code civil et le Code civil qui renvoie aux usages pour l'indication des réparations locatives n'y renvoie pas pour la prescription.

Loin de vouloir faire revivre un ancien usage abrogé, nous contesterions même la validité des usages qui édictent une prescription.

102. — Nous retrouvons la seconde alternative comme système unique dans une autre opinion qui applique dans tous les cas l'article 2277 (2). Or cet article ne vise que les prestations périodiques, ce qui est payable par années ou à des termes plus courts. Nous ne voyons pas du tout que les réparations locatives soient des prestations périodiques, elles sont exigibles à des intervalles très irréguliers, dépendant de leur nécessité ou de plus ou moins de fréquence des changements de locataires.

(1) Vaudoré, *Droit civil des juges de Paix*. V. Réparations locatives, n. 58. Carré et Foucher, t. II, n. 1676.

(2) Orléans, 6 mars 1885. *La Loi*, 13 sept 1889. Carré, *Compétence des Juges de Paix*, T. II, n. 537.

De plus si l'on peut prétendre que les réparations locatives sont un accessoire du prix du bail (leur caractère de non périodicité écartant d'ailleurs la prescription de l'art. 2277) les deux parties, preneur et bailleur, les ayant eu en vue lors de la conclusion du contrat, cette assimilation serait inexacte en ce qui concerne les réparations des articles 1732 et 1735, dont il est impossible de prévoir l'étendue. Alors il faudrait appliquer deux prescriptions différentes suivant la nature des réparations.

103. — La prescription quinquennale étant inapplicable et l'ancienne prescription annale abrogée, la seule prescription applicable est celle de droit commun, la prescription de trente ans (1).

104. — Quel sera le point de départ de cette prescription ? Evidemment la sortie du locataire ou l'expiration de délai de grâce édicté par l'usage, l'action du propriétaire n'étant pas complètement née avant.

Même lorsque l'on admet comme nous l'avons fait que les réparations urgentes sont exigibles immédiatement il faut bien, pour celles-là comme pour les autres, reporter à la fin du bail le point de dé-

(1) Guillouard, n. 214. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n. 640, Orléans, 9 fév. 1889, S. 89, II, 57.

part de la prescription, autrement on aurait un petit système distributif de prescription échelonnant les différents points de départ pour une même maison et quelquefois pour des réparations identiques. Il y a là une impossibilité pratique.

Pour cette raison et de plus parce que le point de départ serait ordinairement impossible à préciser, nous repoussons l'opinion qui assigne pour point de départ le jour où les dégradations ont été commises (1).

Nous avons ici, encore plus qu'en distinguant les réparations urgentes ou non, un réseau inextricable de points de départ, il serait en outre le plus souvent impossible de déterminer le jour où chaque réparation est devenue nécessaire, ce serait en quelque sorte une prescription à point de départ flottant.

105. — Cette discussion est toute théorique, elle n'a pas un grand intérêt pratique. Nous ne voyons pas bien en effet comment un bailleur viendrait demander au bout de vingt ou vingt-cinq ans des réparations à son ancien locataire, alors même que les lieux n'auraient pas été occupés depuis.

Même après un délai beaucoup moindre il sera difficile de distinguer les réparations qu'aurait dû

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n. 640.

faire le locataire de celles qui sont devenues nécessaires depuis.

Si le bailleur forme sa demande dans un délai quelque peu éloigné, les tribunaux le débouteront se basant sur une sorte de renonciation tacite et sur la difficulté de voir quelles sont les dégradations dont le locataire est responsable (1).

SECTION VI

Renonciation tacite du droit d'exiger des réparations

106. — Cette induction d'une renonciation tacite sera souvent conforme à la réalité ; le bailleur aura considéré l'état des lieux comme suffisant au moment de la sortie du locataire. Comment expliquer autrement un long silence de sa part, une négligence inconcevable (2).

Il a même été jugé qu'un procès-verbal de constat dressé à la requête du propriétaire deux jours après l'expiration du bail, sans y appeler le locataire ni le lui faire dénoncer avant l'enlèvement du reste du mobilier ne saurait prévaloir contre la présomp-

(1) Guillouard, n° 214. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 640.

(2) Trib. civ., Lille, 21 mars 1897. Nord jud. 99, 292.

tion de renonciation résultant du silence du propriétaire, pendant un délai de deux mois (1).

Cette jurisprudence nous paraît un peu sévère pour le propriétaire surtout s'il s'est écoulé peu de temps (2 ou 3 mois) entre la sortie du locataire et la demande du bailleur.

107. — La même application a été faite en cas de réception de la clef par le bailleur, sans réserve.

Ainsi, il a été jugé que le locataire qui, à l'expiration de sa jouissance, paie son loyer, vide les lieux loués et remet la clef à son bailleur qui accepte cette remise sans faire ni protestation ni réserve, est présumé avoir rempli toutes ses obligations ; et le bailleur qui n'a point fait constater l'état des lieux avant la sortie du locataire, est censé les avoir reçus en bon état de réparations locatives. Trib. civ., Lille, 2 mai 1898. Nord. jud. 99, 294.

108. — Il a été jugé au sens contraire que la remise des clefs par le locataire et leur accepta-

(1) Trib. Paix, Paris, 21 août 1902. *Le Droit*, 6 mars 1903, 9 janvier 1902. *Le Droit*, 7 juin 1902, 3 janvier 1902. *Le Droit*, 1^{er} février 1902, 27 février 1903. *La Loi*, 2 mars 1903

tion par le propriétaire ne saurait être considérée comme une renonciation au droit pour celui-ci de faire constater les dégradations faites et d'en exiger la réparation, lorsqu'il est constant en fait qu'il s'est écoulé un court intervalle de temps entre cette remise et l'assignation en référé à fins de constatation par experts, que ce temps a été employé à tenter d'obtenir une solution amiable et qu'enfin l'expert a été nommé sans protestation du locataire.

Le locataire est tenu, aux termes de l'article 1730 du Code civil, de rendre les lieux dans l'état où ils lui ont été remis, lorsqu'il a été fait un état de lieux. Cette obligation s'étend même aux réparations, Tribunal civil, Alger, 21 octobre 1901. J. Tribunal, Alger, 18 déc. 1901.

Nous croyons difficile d'admettre la première solution ; il est certain que cette acceptation sans réserves, peut faire présumer plus rapidement, par un silence moins long, une renonciation tacite ; mais où a-t-on vu que le bailleur soit obligé de faire constater l'état des lieux avant la sortie de son locataire. Ce sera certes une bonne mesure de prudence, mais non une obligation.

De plus, c'est après la remise des clefs que le bailleur sera le mieux à même de se rendre compte de l'état dans lequel les lieux lui sont laissés,

SECTION VII

Domages-intérêts

109. — Le preneur ne peut obliger le bailleur à accepter la valeur des réparations à sa charge, il doit les exécuter lui-même avant de restituer (1).

Nous lisons dans un jugement du tribunal civil de la Seine, du 26 janvier 1900 (2) :

« Attendu que l'obligation par Delvabant et les
« consorts Cadoux d'entretenir les lieux loués en
« bon état de réparations a pris naissance dès
« l'entrée en jouissance et s'est continué pendant
« toute la durée du bail ; qu'elle lui imposait le de-
« voir de faire ces réparations au fur et à mesure
« qu'elles devenaient nécessaires et en tous cas
« de les exécuter à la fin du bail pour rendre
« les locaux dans l'état prescrit par les conven-
« tions ».

Le caractère des réparations locatives, réparations d'entretien, indique qu'elles doivent être fai-

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 637.

(2) Pand. Franç., 1901, II, 29. Sic. Seine, 13 février 1891. Gaz. Pal. supp., 91, 1, 37. St-Dié, 8 mai 91, D. P. 91, 2 sp. 6.

tes à mesure qu'elles deviennent nécessaires ; différer les réparations ce n'est pas entretenir la chose.

Certaines de ces réparations ne peuvent guère, comme nous l'avons vu, être faites que lors de la sortie, mais pour celles-là aussi le locataire est obligé de les faire lui-même ; ceci résulte du texte des articles 1730 et 1731 : Art. 1730 : « S'il a été fait
« un état de lieux... celui-ci doit rendre la chose
« telle qu'il l'a reçue suivant cet état. » Art. 1731 :
« S'il n'a pas été fait d'état de lieux, le preneur est
« présumé les avoir reçus en bon état de réparations
« locatives et doit les rendre tels... »

110. — Lorsque cette obligation n'aura pas été remplie, le locataire devra au bailleur des indemnités de deux sortes, les unes représentant le montant des travaux à effectuer, les autres des dommages-intérêts pour perte de loyers (1).

Le propriétaire fera exécuter après action judiciaire les réparations que n'a pas fait son locataire : ce dernier devra payer les frais de ces travaux. Il ne suffirait pas, à défaut d'entente préalable, que le propriétaire fasse faire les préparations à sa guise pour ensuite réclamer le montant des notes d'ouvriers :

(1) Seine 30 janvier 1900. *La Loi*, 17 février 1900.

le locataire prétendrait souvent que certaines de ces réparations ne lui incombait pas et que d'autres ont été faites avec un luxe et une plus-value qu'il ne doit pas payer. Il serait difficile une fois les réparations faites d'apprécier dans quelle mesure elles étaient dues par le locataire.

Souvent lorsque les réparations n'auront pas été faites, elles seront estimées par un expert choisi amiablement par les parties : à défaut d'entente amiable elles seront déterminées par voie judiciaire et en tous cas évaluées en une somme d'argent. Le locataire sorti ne pourrait être autorisé à faire lui-même les réparations après l'expiration du délai de grâce ; il n'a plus aucun droit sur les lieux.

111. — Le fait que les locaux vont être démolis, par suite d'une expropriation par exemple, ne fait pas perdre au bailleur le droit d'exiger une indemnité (1).

En effet, le mauvais état des lieux sera pris en considération par le jury pour accorder une indemnité moins forte et le locataire est en faute de ne pas avoir exécuté ses réparations en temps

(1) Seine 26 janv. 1900. P. F., 1901, II, 29. Paris, 2 juillet 1901. *Le Droit*, 5 janvier 1902.

utile, il ne peut donc bénéficier de leur non-exécution.

Nous ne donnerions pas cette solution lorsque l'exécution des réparations ne pourrait procurer aucun bénéfice au bailleur.

J'habite une maison de ferme en état complet de vétusté, si bien que mon bailleur en fait construire une neuve pour mon successeur et attend mon départ pour démolir celle où je me trouve. Cet état de vétusté ne m'exonère pas de toutes les réparations, j'en dois quand même quelques-unes ; le bailleur pourra-t-il exiger que je fasse les réparations à cette maison qu'il démolira demain ?

Il est certaines réparations qui tenant à l'entretien de la chose auraient dû être faites à mesure et dont l'effet peut être utile après la démolition : ainsi le remplacement des carreaux qui pourront être réemployés : j'aurais dû les remplacer dès qu'ils étaient cassés, je ne dois pas bénéficier de ma négligence et constituer le propriétaire en perte. Il en serait de même au cas de transformation complète de la chose, le locataire ne devrait que la réparation des dégradations qui pourraient encore être constatées après les changements, car les autres réparations auraient été superflues et

sans profit pour personne par suite de leur destruction au cours des travaux (1).

D'autres réparations, les blanches par exemple, ne s'exécutent qu'en fin de bail : c'est une réparation dont le bailleur ne tirera aucun profit ; d'un autre côté je ne suis pas en faute de ne pas l'avoir faite plus tôt et quand arrive le moment de la faire elle est complètement inutile, je dois en être déchargé.

Bien entendu, si, cette réparation n'ayant pas été faite à mon entrée j'avais touché une indemnité, sans avoir fait faire ensuite la réparation, je devrais restituer cette indemnité.

112.— Le preneur ne sera pas quitte envers son bailleur après lui avoir payé les réparations qu'il n'a pas faites. Il lui devra encore des dommages-intérêts pour privation de jouissance résultant de la non location ou perte de loyers pendant la durée des travaux ou même pour une durée plus longue s'il y a lieu.

Le locataire en défaut empêche son bailleur de louer pendant que durent les réparations et en fait on peut dire que pendant ce temps il occupe encore les locaux. Souvent le terme ordinaire des locations se trouvant passé pendant l'exécution des travaux le bailleur ne pourra relouer que pour le

(1) Trib. Paix. Paris, 27 février 1903. *La Loi*, 2 mars 1903.

terme suivant ; il perdrait donc tout un terme, le locataire lui devra le remboursement intégral du loyer pendant tout le temps que les lieux n'auront pu être reloués en raison de ces réparations (1).

C'est sur ce délai que devra être calculée l'indemnité, en faisant abstraction du montant total du loyer (2).

113. — D'ailleurs si la durée des réparations avait été augmentée par la négligence du bailleur à les faire commencer ou à les poursuivre le tribunal devrait fixer l'indemnité en tenant compte non du temps que les réparations ont duré, mais du temps qu'elles auraient pu durer (3).

114. — Il y a sur les dommages-intérêts dus et sur leur fixation plusieurs arrêts et jugements :

L'arrêt de la Cour d'Orléans précité est ainsi conçu :

« Attendu que la dame veuve Montagne, locataire d'une maison appartenant à la demoiselle « Herbaudière, devait la remettre à la fin du bail, « c'est-à-dire, le 24 juin 1891, et ce, en bon état de

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 638.

(2) Orléans, 13 nov. 93. P. F. 96, I, 100. Seine, 30 janv. 1900. Gaz. Trib., 4 mai, 1900.

(3) Orléans, 13 nov., 93, précité. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 638.

« réparations locatives, puisqu'il n'avait pas été
« dressé d'état de lieux à l'entrée en jouissance ;
« Attendu qu'à raison du retard apporté dans
« l'exécution de ces réparations, la maison louée
« n'a pu être remise à sa propriétaire que le 21
« décembre 1892, que par suite la demoiselle Her-
« baudière, réclame à son ex-locataire, des dom-
« mages-intérêts dont elle fixe le chiffre à 2.014
« francs, représentant le chiffre des loyers du 24
« juin 1890 au 21 décembre 1892 ; Attendu que si
« des dommages-intérêts sont dûs à la demande-
« resse, ils doivent être calculés abstraction faite
« d'un bail qui était expiré, et ne peuvent s'élever
« qu'au chiffre du préjudice réel qu'elle a éprouvé,
« en tenant compte des faits postérieurs à l'expi-
« ration du bail et du retard apporté dans l'exé-
« cution des réparations par la faute ou la négli-
« gence de la propriétaire elle-même ; Attendu
« qu'il résulte des circonstances de la cause et qu'il
« est constant pour la Cour que la demoiselle Her-
« baudière n'avait pris aucune mesure pour se pro-
« curer un nouveau locataire, devant entrer en
« jouissance immédiatement après le 24 juin 1891.

« Attendu en outre qu'il résulte des documents
« de la cause que la demoiselle Herbaudière... était
« loin de faciliter le travail... ; qu'au contraire,
« elle a soulevé des difficultés de nature à entraver

« et retarder l'achèvement des travaux ; attendu
« qu'il suit de ce qui précède, que si la veuve Mon-
« tagne, n'ayant exécuté que tardivement ses
« obligations, doit une indemnité à la demoiselle
« Herbaudière, celle-ci, par ses agissements, a
« assumé une part de responsabilité qui doit en
« faire modérer le chiffre ; attendu que le tribunal
« tenant compte des circonstances précitées a
« fixé équitablement le chiffre des dommages-inté-
« rêts dus à la demoiselle Herbaudière... Con-
« firme ».

Cet arrêt a fait l'objet d'un pourvoi en cassation rejeté par la Chambre de Requêtes, le 7 novembre 1894 (1), dans lequel nous trouvons les motifs suivants :

« Attendu,
« Qu'en présence de ce fait la demanderesse sou-
« tient qu'elle a droit comme bailleur et pour cette
« période du 24 juin 1891 au 21 décembre 1892, à
« des dommages-intérêts représentant le chiffre
« des loyers tels qu'ils avaient été déterminés par
« le bail expiré ; mais attendu que cette base du
« règlement des dommages-intérêts ne s'imposait
« point aux juges du fond, et qu'ils avaient le
« droit de rechercher dans les circonstances de la
« cause les éléments du préjudice réel causé à la

(1) P. F. 1896, I, 100.

« demanderesse et dont la défenderesse éventuelle
« lui devait réparation ; Attendu que c'est en tenant
« compte de ces circonstances que l'arrêt attaqué
« a souverainement décidé que les dommages-in-
« térêts dus à la demoiselle Herbaudière pour pri-
« vation de jouissance ne pouvaient égaler le mon-
« tant des loyers pour la période sus-indiquée ;
« Par ces motifs. Rejette ».

Sur appel d'un jugement du tribunal civil de la Seine, en date du 3 mars 1894, la Cour d'appel de Paris a rendu le 11 décembre 1895 (1) un arrêt confirmant en ces termes le jugement du tribunal de la Seine :

« Considérant qu'il résulte des documents pro-
« duits et des circonstances de la cause que les
« premiers juges en décidant que Prégniard avait
« eu besoin pour relouer d'un autre trimestre après
« celui d'avril à juillet, ont exactement apprécié la
« situation ; que d'ailleurs, il est constant que
« Sarselle était obligé pendant tout le temps né-
« cessaire pour constater et effectuer les répara-
« tions locatives, et qu'il est justifié que les dites
« réparations n'ont pu être faites avant le trimes-
« tre de juillet à octobre, adoptant pour le surplus
« les motifs du jugement, par ces motifs. Con-
« firme ».

(1) P. F. 1897, II, 26.

SECTION VIII

Privilège du bailleur

115. — Mais quelle est donc la garantie du propriétaire pour le paiement de l'indemnité ; c'est son privilège de bailleur. « Le même privilège a lieu pour les réparations locatives et tout ce qui concerne l'exécution du bail » art. 2102, c. civ., 1^o alinéa 3.

Ce privilège s'étend non seulement aux réparations locatives, mais à toutes les dégradations et également soit que le chiffre des indemnités ait été fixé judiciairement, soit qu'il l'ait été amiablement (1)

116. — Le plus souvent, ce privilège du bailleur devra s'exercer *in extremis*, à la fin du bail, au moment du déménagement. Sans entrer dans la discussion, nous croyons opportun de dire quelques mots du droit du bailleur en pareil cas.

Suivant certaine jurisprudence : Le bailleur créancier de son locataire pour des réparations locatives peut se prévaloir du privilège que lui

(1) Baudry-Lacantinerie et de Loynes. *Du nantissement des privilèges et hypothèques*, t. I, p. 394.

confère l'art. 2102, C. Civ. sur les meubles garnissant les lieux loués ; et si le locataire veut déménager avant d'avoir payé la somme réclamée, ou consigné somme suffisante, le bailleur est en droit de s'y opposer : il n'est pas tenu en pareil cas d'agir par voie de saisie-gagerie ou de saisie-revendication (1).

117. — Il a été jugé en sens contraire que l'on ne saurait admettre que le propriétaire pour sûreté d'une créance arbitrairement fixée et basée sur des réparations locatives, mette, sans aucune formalité judiciaire ou extra-judiciaire, la main sur les meubles de son locataire.

La rétention totale ou partielle des meubles garnissant les lieux loués constituerait, dans de telles conditions, un abus certain du privilège prémentionné, un acte vexatoire et illégal de nature à impliquer la responsabilité de celui qui l'aurait commis (2).

Nous considérons cette dernière jurisprudence comme la mieux fondée. Il est difficile d'accorder au bailleur un droit de rétention exorbitant alors que le code civil lui a ménagé des voies légales

(1) Trib. Seine, 13 décembre 1900. *Le Droit*, 8 fév. 1901.

(2) Trib. Seine, 31 janvier 1900. *Le Droit*, 21 mars 1900. Trib., Paix Paris, 15 mai 1901. *La Loi*, 18 mai 1901.

pour la sauvegarde de ses droits ; la saisie-gagerie et la saisie-revendication et que, s'il y a réellement péril en la demeure, le bailleur pourra obtenir un permis de saisir sans commandement préalable.

SECTION IX

Règlement entre les locataires

118. — Il arrive assez fréquemment, surtout, comme nous l'avons vu, pour les baux à ferme, que le locataire sortant s'entende avec le locataire entrant pour les réparations à faire.

Cette entente n'est pas opposable au propriétaire qui demeure quand même libre de demander au locataire sortant l'exécution de ses obligations.

Le locataire ne doit pas remettre les lieux au locataire entrant, il n'y a entre eux aucun lien juridique et l'entrant n'a pas mandat ou subrogation légale dans les droits du propriétaire ; l'on ne peut supposer et admettre qu'il ait un mandat tacite. L'entrant ne pourrait donc recevoir les lieux, faire remise au sortant des indemnités ou au contraire en poursuivre le paiement sans l'assentiment et le mandat du propriétaire.

On ne peut par cela seul que le propriétaire a

laissé sortir le premier locataire sans réclamation et installé le second, supposer qu'il a voulu subroger ce dernier dans ses droits ; pas plus que l'on ne suppose que le bailleur en recevant les lieux sans réclamation sur le champ, veut faire remise des indemnités à son ex-locataire (1).

(1) *Sur la renonciation tacite*, voir *infra*, section VI, p. 85 et suiv.

CHAPITRE V

Modifications de l'obligation du locataire

SECTION I

Modifications conventionnelles

119. — Fréquemment les obligations des locataires sont modifiées par le bail. Ces modifications sont très licites et d'ailleurs autorisées par le texte des art. 1754 et 1756 « s'il n'y a clause contraire » (1).

Sans entrer dans l'étude de ces diverses clauses et de leur interprétation, nous verrons seulement les formes de ces clauses d'usage le plus commun et nous donnerons les règles générales d'interprétation.

120. — Si le bail est clair et précis, pas de difficultés, il n'y aura qu'à en faire l'application, alors

(1) Dijon, 13 août 1901 ; — *Gaz. Trib.*, 6 nov. 1901.

même qu'il dérogerait aux lois et usages ; mais assez souvent cette exonération ou augmentation des charges est conçue en termes mal définis.

121. — Pour interpréter la clause, il faut d'abord se référer à l'usage. « Ce qui est ambigu s'interprète par ce qui est d'usage dans le pays où le contrat est passé », dit l'art. 1159. C'est aussi ce mode d'interprétation que préconise l'art. 1754 lui-même, en se référant d'abord aux usages locaux.

Puis quoi de plus naturel, les parties ont dû bien se comprendre au moment de la rédaction de l'acte et dire en termes ordinaires quelque chose d'ordinaire ; si elles avaient entendu déroger aux clauses et conditions d'usage dans le pays, elles n'auraient pas manqué d'exprimer leur convention avec plus de détails et de clarté.

Ordinairement les baux ne sont que la copie *mutatis mutandis* d'une sorte de formule générale pour la région, ils contiennent les mêmes clauses que les parties entendent de la même façon ; par la similitude de ces clauses, ils créent une sorte d'usage particulier aux baux écrits, l'usage codifié complétant ces baux et régissant les locations verbales.

122. — A défaut de cette règle d'interprétation,

un bail étant rédigé dans des termes particuliers, l'art. 1161, nous en donne une autre : « Toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier ». Le texte même de l'acte donnera souvent l'interprétation ou tout au moins le caractère plus ou moins restrictif ou extensif de la clause, suivant que l'acte sera strict ou doux pour le preneur (1).

123. — Ces bases d'interprétation feraient-elles défaut, l'art. 1162 nous donne une dernière ressource. « Dans le doute la convention s'interprète contre celui qui a stipulé, contre celui qui a contracté l'obligation ».

Ici celui qui contracte l'obligation est en général le locataire qui se voit imposer par le propriétaire une augmentation de ses charges, et le contrat s'interprétera contre le propriétaire. Il peut arriver quelquefois que la clause ambiguë décharge le locataire pour imposer au propriétaire tout ou partie des réparations locatives, c'est alors contre le locataire que la convention doit s'interpréter (2).

124. — Cette pseudo-règle d'interprétation de

(1) Trib. Seine, 4 décembre 1889. Pand. Franç. 1890, II, 118.

(2) Guillouard, T. I, n° 85. Baudry-Lacantinerie et Barde.
Traité des Obligations, t. I, n° 570.

l'art. 1162 qui tranche la difficulté d'une façon quelque peu analogue au coup de dés du juge de Rabelais, est bien celle que l'on doit appliquer au contrat de louage, et il ne faut pas étendre par analogie l'art. 1602 relatif à la vente (1).

Cet article qui décide que tout pacte obscur et ambigu s'interprète contre le vendeur, ne saurait, vu son caractère exceptionnel, être étendu au contrat de louage.

125. — Une des formes et même la plus commune de clause ambiguë est la suivante : « le locataire s'oblige d'entretenir de réparations (ou de toutes réparations) les lieux loués ». Deux systèmes sont en présence.

Les uns soutiennent que cette clause est extensive des obligations du preneur et met à sa charge des obligations qui de droit sont à la charge du bailleur. S'appuyant sur l'article 1157. « Lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait avoir aucun ». Ils disent que si l'on interprétait cette clause comme obligeant le locataire aux réparations locatives ce serait ne lui

(1) Guillouard, t. I, n° 85. Baudry-Lacantinerie et Barde, *Traité des obligations*, n° 572. Laurent, t. XXV, n° 99.

donner aucun sens puisqu'il en est tenu de droit (1).

Un arrêt de la cour de Paris nous paraît être allé un peu trop loin dans ce sens en décidant que le locataire tenu des réparations de toute nature à faire à l'immeuble loué « doit supporter des dépenses occasionnées par la reconstruction partielle d'un mur mitoyen alors même que ce mur a été repris dans ses fondations » (2).

Le Tribunal de la Seine (3) a donné l'interprétation extensive à cette clause : « Le preneur entretiendra les lieux loués de réparations locatives et de toutes sortes ». C'est, en effet bien ce nous semble, ce qu'il fallait décider, en présence de clauses et d'un contexte général faisant supposer que le locataire avait pris à sa charge les réparations dans la mesure d'un usufruitier.

Les partisans de l'autre système invoquent l'article 1158 : « Les clauses susceptibles de deux sens « doivent être prises dans le sens qui convient le « le plus à la matière du contrat ». La règle générale en matière de bail, est que le preneur ne supporte que les réparations locatives ; pour supposer

(1) Bordeaux, 6 janvier 184. Nogent-le-Rotrou, 20 juin 1884. Gaz. Pal., 84. suppl.. 2, 137.

(2) Paris, 4 février 1890. Gaz. trib., 24 mars 1890.

(3) 15 mai 1889. P. F. 1889-1-119.

que les parties aient voulu déroger à la règle générale, il faudrait comprendre dans le mot « réparations » même les grosses réparations, ce qui est inadmissible (1).

L'on peut citer dans ce sens un arrêt de Caen, 7 janvier 1828 (2) qui décide que la clause d'un bail portant que le preneur « entretiendra de réparations » les bâtiments, ne doit s'entendre que des réparations dont un fermier a coutume d'être grevé, c'est-à-dire des réparations purement locatives, à moins que les termes du contrat ne révèlent l'intention de créer des obligations plus étendues.

Nous préférons, comme nous l'avons exposé une méthode d'interprétation de fait examinant le sens qu'il est d'usage de donner à cette clause, les différentes clauses du bail, et à défaut interpréter la clause contre le bailleur et en faveur du preneur dont elle aggraverait les charges.

126. — Ces clauses interviennent quelquefois pour restreindre l'obligation du preneur. Dans les baux ruraux de notre contrée, l'on trouve assez

(1) Laurent, t. XXV, n° 429. Guillouard, t. I, n° 210, II, 469. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 624. Agen, 16 juin 1880. Sous Cass, 2 janvier 1884. S. 86, 1, 459. Lyon, 4 Janvier 1894. D. 95, 2, 183.

(2) P. Fr. Chron., t. I, 2, 126.

fréquemment la clause suivante : « Le preneur n'ayant pas eu de montrée à son entrée sera débarrassé de montrée à sa sortie » ou autre analogue.

La montrée est une revue indemnitaire pour constater et évaluer les dégradations commises par le fermier sortant, le fermier entrant comme nous le disons d'autre part, touche directement cette indemnité qui comprend non seulement les réparations locatives mais encore toute les dégradations ou malversations commises.

Quelle peut être la valeur et le sens de cette clause ?

Nous distinguons d'abord le cas où cette mention est mise postérieurement à la sortie du fermier, soit sur le bail, soit sur un billet quelconque. Ce cas n'est pas celui qui nous occupe, ici la clause a pouvoir d'absolution pleine et entière, le propriétaire fait remise des dégradations commises.

Lorsque cette mention est mise au bail au moment de sa conclusion, elle a ordinairement un effet déplorable lors de la sortie du fermier ; dès qu'il sait qu'il va quitter sa ferme, il n'est pas d'abus de jouissance qu'il ne commette : coupes de bois anticipées, défaut de fumures, cultures épuisantes, bien heureux encore s'il ne commet pas des

actes de malveillance. « Je suis dispensé de montrée, tout m'est permis, je puis tout mettre à feu et à sang », nous disait un jour un fermier.

Nous ne croyons pas qu'il faille donner à cette clause un sens aussi absolu; il est bien évident que le propriétaire n'aurait pas donné cette décharge, s'il avait prévu les dégradations et malversations futures ; le fermier lui-même, toujours très bien avec un nouveau propriétaire, lorsqu'il signe un bail, n'a pas eu l'idée d'entendre la clause en ce sens. Cette dispense de montrée est accordée par le propriétaire, sur les supplications et les belles promesses du fermier pour lui éviter les frais d'un état de lieux. Le sens donné à cette formule au moment du contrat, est que le fermier pourra laisser les lieux dans l'état où il les a trouvés. Cette clause est analogue à la suivante : le fermier n'ayant pas reçu de réparations locatives à son entrée, n'en devra pas à sa sortie. L'indemnité de montrée ne s'appliquant pas seulement comme nous l'avons vu aux réparations locatives, il faudrait étendre la clause aux dégradations ne provenant pas du fait du fermier actuel, semblant être antérieures à sa jouissance.

L'interprétation entendant la clause comme déchargeant le fermier de toute responsabilité nous semble contraires aux principes mêmes du contrat

de louage ; le locataire aurait alors le droit d'*abusus* ; or, le bail ne confère que de droit d'*usus* le contrat qui confère le droit d'*abusus* est la vente et non le louage.

On ne peut pas plus dispenser un fermier qu'un locataire de l'obligation de jouir en bon père de famille.

Cette clause indique que le fermier n'a pas reçu les lieux en bon état ni touché d'indemnité de ce chef, elle a pour effet de détruire la présomption de l'art. 1731, et de mettre à la charge du bailleur la preuve que les dégradations dont il réclame la réparation sont postérieures à l'entrée en jouissance.

Un arrêt de la Cour de Lyon, 20 mai 1887 (1) ne peut être cité en sens contraire, bien qu'il décide autrement, car il est rendu sur une espèce toute particulière, sorte de contrat estimatif ; les lieux avaient été loués au preneur avec estimation globale, avec faculté pour lui de ne pas réparer, mais à charge de rendre au moins égale valeur. Le preneur avait rendu une valeur supérieure, la Cour a fait juste application du contrat tout spécial en décidant que le preneur n'était pas tenu aux réparations puisqu'il rendait une valeur supérieure à celle reçue à son entrée.

(1) P. Fr., 1887, II, 366.

127. — Quelquefois les baux urbains renferment cette clause : « Le preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille sans les détériorer et les rendra tels à sa sortie qu'il les a reçus à son entrée ».

Cette clause interprétée littéralement n'aurait aucun effet car elle laisse le locataire sous l'empire du droit commun en confirmant les articles 1728, 1730, 1731, 1732, 1735 ; il faut donc conformément à l'article 1157 lui attribuer un sens pour lui donner quelque validité. Nous ne pensons pas que l'on doive l'entendre comme une aggravation des charges ordinaires, mais bien au contraire comme restreignant les obligations du locataire. Cette clause en effet s'applique toujours à des immeubles vieux et délivrés en assez mauvais état, sans réparations locatives : elle impliquerait donc pour le locataire dispense des réparations locatives à sa sortie.

128. — Dans ces interprétations des clauses relatives à la sortie des locataires ou fermiers nous supposons que ni le bailleur, ni le preneur ne peuvent fournir la preuve de l'état des lieux à l'entrée en jouissance, car cette preuve devrait prévaloir sur une clause ambiguë.

SECTION II

Du cas où la maison est occupée par plusieurs locataires. Réparations des parties communes

129. — Suivant Pothier (1) : Les réparations des parties communes seraient à la charge de tous les locataires, disant qu'une fois l'usage établi les locataires sont tacitement soumis à la charge des réparations d'usage.

Goupy donne une solution contraire, le propriétaire ne sachant quel locataire a commis la dégradation et par conséquent ne pouvant avec justice s'adresser à un locataire plutôt qu'à un autre doit seul supporter les dégradations.

Ce motif ne nous paraît pas péremptoire, de ce que l'auteur d'un délit ou quasi-délit est un inconnu, il n'en résulte pas qu'il ne soit pas responsable.

130. — Cependant nous pensons que les réparations des parties communes incombent au propriétaire. Pour réclamer une réparation à quelqu'un il faut que ce quelqu'un soit responsable de la partie dégradée, l'on ne peut prétendre que le locataire encourt une responsabilité quelconque pour une partie qui

(1) Pothier, *Du louage*, n° 223.

n'est pas confiée à sa garde, sur laquelle il ne peut veiller. Si un locataire fait ou laisse faire des dégradations à ses appartements, il est responsable, très bien ; il pouvait l'empêcher, mais il n'a aucune autorité sur les autres locataires pour les empêcher de dégrader les parties communes, on ne peut donc le dire responsable.

Puis encore quelles difficultés de répartition. On ne peut avoir égard à la valeur locative, ce serait un non sens, les locataires ayant la plus forte valeur locative étant ordinairement ceux qui usent le moins des endroits communs, le locataire du premier par exemple paie plus cher que celui du troisième et cependant use moins des escaliers. Fera-t-on supporter alors par tous les locataires indistinctement les réparations des parties complètement communes, les couloirs par exemple, et proportionnellement à leur jouissance les autres parties ; tous les locataires contribuant à l'escalier du premier étage, celui du second et ceux des étages supérieurs à l'escalier du second, etc., chacun ne contribuant ainsi qu'à la longueur d'escalier dont il se sert.

Mais, là encore il y aura des inégalités. Petit bourgeois, je vis tranquillement de mes rentes avec ma femme ; d'humeur très tranquille, propre et soigneux, je ne fais pas un centime de dégrada-

tion le long de l'année ; le locataire de l'étage supérieur a huit enfants qui sont continuellement à courir partout et à dégrader les parties communes, et il faudrait que moi je contribue pour ma part aux dégradations qu'ils ont commises ! Nous ne le croyons pas.

131. — Tiendra-t-on compte du nombre de locataires de chaque appartement ? Mais alors ce n'est plus du droit, c'est de l'algèbre et nous voyons se débattre au milieu d'inconnues insolubles, d'*X* et d'*Y* des plus relatifs le juge qui, suivant M. Baudry-Lacantinerie, « devra tenir compte de la portion suivant laquelle chaque locataire a en fait pu jouir de la partie commune, par lui-même ou par les personnes habitants avec lui, ses domestiques, ses employés, ses visiteurs » (1).

Nous croyons donc devoir adopter l'opinion adverse (2) mettant ces réparations à la charge du propriétaire.

132. — D'ailleurs, si l'auteur de la dégradation étant connu, le propriétaire peut prouver qu'elle a été commise par tel ou tel locataire, c'est ce dernier seul qui sera responsable et la réparation lui

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 635.

(2) Guillaouard, n° 484, Lepage, p. 168.

incombera au lieu d'être à la charge du propriétaire (1).

SECTION III

Sous-locations et cessions de bail

133. — A défaut d'une clause contraire qui est de rigueur, le preneur peut toujours sous-louer ou céder son bail. Quel sera au point de vue des réparations qui incombent aux locataires l'effet de cette cession ou de cette sous-location ?

Tout d'abord le bailleur conservera ses droits contre le premier preneur ; ceci résulte de l'article 1745. « Le preneur répond des dégradations et « pertes qui arrivent par le fait... de ses sous-locataires ».

Il serait étrange que le preneur put échapper à ses obligations par un acte auquel le bailleur est demeuré étranger (2).

Le sous-bailleur remplit à l'égard du sous-locataire le rôle de bailleur principal, il devra donc lui délivrer les lieux en bon état de réparations de toute espèce et le sous-locataire sera tenu lui-

(1) Guillouard, n° 484. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 621.

(2) Troplong, n° 396. Dalloz, Rep. V^e Louage, n° 295. Pand Fr. Répertoire, V^e Louage, n° 1159.

même de toutes les obligations d'un preneur principal.

Mais quelles sont les relations entre le premier bailleur et le sous-locataire ?

Nous n'avons pas à entrer ici dans la discussion sur l'action directe ou indirecte du bailleur ; il est généralement admis que le bailleur a contre le sous-locataire une action directe pour le contraindre aux obligations résultant du contrat de louage.

En tous cas, le bailleur conservant tous ses droits contre son preneur peut agir contre lui lorsque les réparations ne sont pas faites dans les lieux loués, sauf au preneur à se retourner contre le sous-locataire.

134. — Si le cessionnaire et le locataire principal sont tenus de toutes les réparations envers le bailleur, leur cédant ou sous-locataire, au contraire, n'est tenu à leur égard que des dégradations postérieures à son entrée en jouissance.

Il a été ainsi jugé par le Tribunal civil de la Seine, 25 juillet 1900 (1) que le cessionnaire d'un bail tenu solidairement, avec le preneur original, du paiement des loyers, est également tenu envers le bailleur de réparer les dégradations qui seront constatées dans les lieux loués à

(1) *Le Droit*, 13 décembre 1900.

la fin du bail, à quelque époque qu'elles aient été faites, et sans distinguer entre celles dont il est l'auteur et celles qui sont antérieures à son entrée en jouissance.

Encore qu'un bail stipule que les lieux loués devront être rendus par le preneur tels qu'ils lui ont été livrés, c'est-à-dire en bon état, le cessionnaire d'un bail est néanmoins en droit de soutenir qu'il n'est pas tenu envers le cédant des dégradations antérieures à son entrée en jouissance, et de provoquer une expertise ayant pour objet de faire constater ces dégradations.

La responsabilité du cessionnaire ou sous-locataire peut donc se trouver moins étendue que celle du cédant ou du locataire principal si ce dernier a joui pendant quelque temps ou a négligé de faire état de lieux, alors que le cessionnaire ou sous-locataire a pris cette précaution ou n'a qu'une jouissance restreinte.

SECTION IV

Des baux successifs

135.— Il arrive fréquemment qu'un locataire reste en jouissance pendant un certain temps, pendant plusieurs renouvellements de baux successifs.

Il sera inutile de faire à chaque renouvellement un état de lieux, à moins de modifications assez importantes pour motiver cette mesure. Le locataire devra rendre les lieux conformément à l'état de lieux dressé à l'entrée en jouissance, ou à défaut d'état de lieux, en bon état s'il ne peut faire la preuve de l'état à son entrée.

Si cela ne fait aucune difficulté en ce qui concerne les réparations urbaines, nous avons vu au contraire en ce qui concerne des réparations rurales et certaines obligations imposées par l'usage d'un caractère mixte, autant charges que réparations proprement dites, émettre cette étrange théorie : « Le fermier a eu un nouveau bail il y a six ans, « nous ne devons nous occuper que de cette période, « l'époque précédente étant couverte par le renouvellement du bail ».

Nous citons cette opinion seulement à titre de curiosité, sans la discuter ni la réfuter ; ce serait lui faire trop d'honneur. On comprend à peine qu'elle ait pu être émise, étant absolument contraire à tous les principes du droit, tant en matière de louage qu'en matière d'obligations.

Il est juste de dire que l'auteur de cette théorie n'est pas un jurisconsulte.

SECTION V

Droits de l'acquéreur en cas de vente

136. — Ordinairement, lors des ventes immobilières, l'entrée en jouissance de l'acquéreur est fixée, lorsque les lieux sont loués, à l'époque usuelle des fins de baux. Ceci est d'ailleurs, tout naturel, le paiement des fermages, jouissance du propriétaire, se faisant à ces dates de mutations des locataires. Mais aussi fort souvent le locataire sortira et l'acquéreur entrera personnellement en jouissance, aussitôt cette sortie ; quels seront ces droits à l'égard du locataire sortant ? Les formules ordinaires des actes de vente contiennent cette clause que « l'acquéreur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront » sans aucunement le subroger droits de son vendeur.

D'un autre côté, le locataire n'a pas eu de jouissance sous le nouveau propriétaire, il n'y a donc entre eux aucun lien de droit et l'acquéreur ne peut réclamer au locataire de réparations locatives. Pour cela il faudrait une subrogation ou cession de créance pour le vendeur.

C'est ce qu'a décidé un arrêt de Cassation du 22 avril 1891.

La Cour : — Sur le moyen unique du pourvoi,

en ses deux branches, tiré de la violation des art. 1732, 1735, 1754, 1134, 1135 et 1182 C. civ. et 7 de la loi du 20 avril 1810 ; — Attendu, d'une part, que le jugement attaqué constate, lorsque Baffoy, demandeur en cassation, est devenu acquéreur de la ferme du Pressoir, les époux Lée, défendeurs éventuels, avaient cessé d'en être fermiers, le bail ayant été antérieurement résilié moyennant le paiement d'une indemnité en leur faveur ; — Attendu d'autre part, qu'en admettant que le vendeur eut pu avoir quelques droits contre les époux Lée, à raison de la jouissance qu'ils avaient eue de la ferme, le jugement constate qu'il n'est pas établi que ces droits aient été cédés à l'acquéreur par l'acte de vente ; qu'il n'est même pas prouvé que cet acte contint aucune mention du bail ; — que c'est donc à bon droit que le jugement a décidé que le sieur Baffoy, ne pouvait pas obliger les défendeurs éventuels à faire des réparations locatives, ni les rendre responsables des dégradations ; — Attendu enfin que pour la période de quelques jours pendant laquelle les défendeurs éventuels ont encore occupé la ferme après la vente faite au demandeur en cassation, le jugement déclare que celui-ci n'établit pas qu'ils y aient alors commis des dégradations ; qu'il décide avec raison que c'était au demandeur qu'incombait la preuve du

dommage qu'il alléguait et dont il réclamait la réparation et que faute par lui de faire et même d'offrir cette preuve, sa demande devait être rejetée ; — Attendu que ces décisions fondées sur des motifs explicites ne violent aucun des articles de loi visés au pourvoi ;

Par ces motifs : — Rejette.

137. — Si, au contraire, l'entrée en jouissance de l'acquéreur avait lieu au cours du bail qui se continuerait pendant sa possession, nous croyons qu'alors le locataire lui devrait des réparations même pour l'époque antérieure à la vente. L'acquéreur se trouve alors subrogé dans les droits de son vendeur résultant du bail et parmi ces droits se trouve précisément celui d'exiger les réparations locatives et autres. Ceci d'ailleurs ne pourrait faire difficulté que pour les dégradations antérieures à la vente ; mais ces réparations, les unes ne peuvent être exigées qu'à la fin du bail, elles sont donc exigibles par l'acquéreur ; quant aux autres exigibles immédiatement, l'on n'aurait pu opposer son silence au propriétaire, lors de la fin du bail ; l'on ne pourra donc pas plus prétendre à aucune déchéance à l'égard du nouveau propriétaire.

DEUXIÈME PARTIE

OBLIGATION DES ARTICLES 1732 A 1735

138. — Dans ce commentaire des articles 1732 à 1735 nous ne parlerons que des dégradations, laissant de côté le cas de pertes survenues pendant la jouissance.

La plupart de ce que nous avons dit dans la première partie au sujet des réparations locatives s'applique également ici ; nous nous bornerons à y renvoyer.

« Il (le preneur) répond des dégradations... qui
« arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne
« prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ». Art.
1732 C. civ.

« Le preneur est tenu des dégradations... qui
« arrivent par le fait des personnes de sa maison
« ou de ses sous-locataires ». Art. 1735 C. civ.

139. — L'article 1732 édicte-t-il une responsabilité particulière ?

Nous ne le croyons pas ; cet article contient la théorie générale de la responsabilité du locataire.

De quoi le locataire est-il responsable ? De toutes les dégradations qui proviennent pendant sa jouissance, répond l'article 1732 ; puis les articles 1735 et 1754 envisagent des côtés particuliers de la responsabilité, le second s'appliquant aux réparations locatives, le premier affirmant un principe naturel qu'il eut été inutile de constater s'il n'avait pas été discuté dans l'ancien droit.

Cet article à lui seul d'ailleurs résume toute la théorie de la responsabilité du locataire : Il répond des dégradations qui arrivent pendant sa jouissance. Ayant reçu une chose à charge de la conserver et de la rendre après en avoir joui, il devra la restituer dans le même état qu'il l'a reçue sans pertes ni dégradations. Cependant il y a des dégradations, elles ont été causées par un cas fortuit ou de force majeure, elles ont eu lieu « sans sa faute » il sera exonéré.

Mais vous me rendez l'objet dégradé en m'affirmant votre non-culpabilité, en alléguant un cas quelconque ; dois-je vous croire sur parole, sera-ce à moi de prouver la fausseté de vos dires ?

Non, conformément à l'article 1302, C. Civ. et

d'ailleurs à la théorie générale des obligations. « Le débiteur est tenu de prouver le cas fortuit qu'il allègue ». Le locataire sera donc tenu « à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute » art. 1732.

140. — Cette théorie généralisant la portée de l'article 1732 conduit à décider que lorsque le locataire voudra, suivant les articles 1754 et 1755, se décharger d'une réparation en alléguant le cas fortuit ou de force majeure, il devra prouver non seulement le cas allégué, mais encore le manque de faute de sa part.

Ainsi, au cas de vitres brisées par la grêle, le locataire devrait prouver non seulement l'existence de l'orage, mais encore, s'il existait des volets, persiennes ou contrevents dont la fermeture eut empêché le bris des vitres, il lui faudrait démontrer la validité du motif qui l'a empêché de les fermer (1).

141. — Il y a une présomption de faute pour le locataire. Tenu par l'article 1728 dont les articles 1732 à 1735 ne sont qu'une conséquence, d'« user de la chose louée en bon père de famille » il doit ne pas la dégrader lui-même et veiller à ce qu'elle

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 716, Troplong, n° 560, Guillouard, n° 474.

ne subisse pas de dégradations du fait d'autres personnes.

142. — Tous les devoirs du preneur relatifs à la jouissance peuvent se résumer en ces mots : « Jouir en bon père de famille ». Un propriétaire soigneux veille que sa chose ne soit pas dégradée ni par lui ni par d'autres ; le preneur substitue le bailleur, le remplace et assure le devoir strict de veiller soigneusement sur la chose. Si des dégradations ont lieu pendant la jouissance, elles seront presque toujours dues à un défaut de soin de la part du locataire ; le législateur érige cette présomption de fait à la hauteur d'une présomption de droit à laquelle le preneur ne peut échapper qu'en prouvant que la dégradation ne lui est pas imputable.

143. — Mais quelle est dans l'espèce le degré et l'étendue de la faute dont est tenu le preneur ?

On distingue, nous dirions même on distinguait, d'éminents auteurs repoussant cette distinction, la faute lourde, la faute légère et la faute très légère.

Pothier décidait que le preneur n'était pas tenu de sa faute très légère, s'appuyant sur un principe de droit que dans les contrats qui se font pour l'uti-

lité réciproque des contractants ils ne sont obligés qu'à une diligence ordinaire (1).

Nous ne croyons pas que le code civil ait voulu reproduire cette théorie que contredisent les termes de l'art. 1437. « L'obligation de veiller à la
« conservation de la chose, soit que la convention
« n'ait pour objet que l'utilité de l'une des parties,
« soit qu'elle ait pour objet leur utilité commune,
« soumet celui qui en est chargé à y apporter tous
« les soins d'un bon père de famille ».

Cet article embrasse donc les deux alternatives, utilité particulière et utilité réciproque pour leur donner la même solution.

L'exposé des motifs de M. Bigot-Préameneu vient encore à l'appui de cette solution : « Cette
« division des fautes est plus ingénieuse qu'utile
« dans la pratique ; il n'en faut pas moins, sur cha-
« que faute, vérifier si l'obligation du débiteur est
« plus ou moins stricte ; quel est l'intérêt des par-
« ties ; comment elles ont entendu s'obliger ; quel-
« les sont les circonstances. Lorsque la conscience
« du juge a été ainsi éclairée, il n'a plus besoin de
« règles générales pour prononcer suivant l'équité,
« la théorie suivant laquelle on divise les fautes en
« plusieurs classes sans pouvoir les déterminer, ne

(1) Pothier, *du louage*, n° 192. Troplong n° 345.

« peut que répandre une fausse lueur et devenir
« la matière de contestations plus nombreuses » (1).

144. — Nous considérons que le preneur est tenu de veiller à la chose et d'en jouir comme ferait un bon père de famille idéal du Code civil, sans pouvoir excuser sa négligence sur ce point par celle qu'il apporte à ses propres affaires. Dans l'appréciation de la faute, l'expert ou les juges devront surtout tenir compte des circonstances de fait.

145. — Naturellement le preneur répond des dégradations qu'il commet lui-même. Cette proposition n'a même pas besoin d'être énoncée ; en dehors de toute application particulière au bail, chacun est responsable de ses délits ou quasi-délits par application des articles 1382 et 1383, principe que l'article 1732 ne fait que confirmer et constater.

En plus de son fait personnel, le preneur est tenu du fait des personnes de sa maison et de ses sous-locataires.

(1) Fenet, T. XIII, p. 230.

(2) Guillouard, T. I, n° 236. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 707, Demolombe, T. XXIV, n° 411.

146.— Cette expression : « personnes de la maison » est très générale dans ses termes et doit être prise dans le sens le plus large. Il faut ranger sous cette dénomination tous ceux qui à un titre quelconque font partie de la maison ou y sont reçus qu'ils fassent ou non partie de la famille :

Les femmes et les enfants du preneur ;

Les parents ou amis qui habitent l'immeuble ;

Les domestiques ;

Les pensionnaires ;

Les invités ;

Les ouvriers travaillant dans l'immeuble.

La responsabilité est encourue alors même que le preneur n'aurait aucune négligence personnelle à se reprocher.

147. — Cette disposition est très équitable, ces personnes sont reçues ou choisies par le locataire, il est donc équitable qu'il réponde de leurs actes. Le bailleur ne peut exercer aucun contrôle sur les personnes que reçoit son locataire ou qui habitent avec lui, il serait donc injuste de lui faire supporter les dégradations commises par ces personnes.

148. — Cette raison n'avait pas prévalu dans le droit romain dont nous voyons la solution encore

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n. 717. Guillouard, n. 247.

approuvée par Laurent : « Est-il juste que le preneur réponde de ce qu'il n'a pu empêcher, c'est-à-dire soit tenu d'un dommage qui ne peut lui être imputé ? La doctrine romaine est plus juridique et plus équitable » (1). Suivant la doctrine romaine, le preneur n'était tenu que s'il y avait faute par lui d'avoir choisi de mauvais esclaves ou de mauvais hôtes.

« Il peut arriver, dit Pothier, qui d'ailleurs repousse cette doctrine, il peut arriver quelquefois qu'un maître, quelque vigilant qu'il soit sur la conduite de ses domestiques, n'ait pu ni prévenir ni empêcher la faute de son domestique qui a causé le dommage, et il faut avouer qu'il est dur dans ce cas de l'en rendre responsable » (2).

Pothier combat cette doctrine qui ne peut guère se soutenir en face du manque absolu de contrôle pour le bailleur. « Mais cette jurisprudence qui, pour obliger les pères de famille à veiller avec tout le soin possible sur leurs domestiques, les rend responsables de leurs fautes, est nécessaire pour la conservation de la sûreté publique : et cette considération doit l'emporter sur les inconvénients (3) ». Puis que de chicanes pour apprécier

(1) Laurent, T. XXV, n° 275.

(2) Pothier, *Du Louage*, n° 193.

(3) Pothier, *Du Louage*, n° 193.

cier le caractère et les défauts de l'auteur des dégradations et la faute que le preneur aurait pu commettre en le recevant.

Notre droit actuel est en sens contraire, vu les termes de l'art. 1735 qui n'admettent plus cette distinction, consacrant d'ailleurs la solution de notre ancien droit Français qui était contraire à la solution romaine.

149. — L'application de l'article 1735 à l'hôtelier a fait autrefois quelque difficulté.

Pothier, s'appuyant sur le droit romain qui disait : *Caupo viatorum factum non præstat* (1), décidait que sauf le cas de manque de surveillance de sa part, l'hôtelier n'était pas tenu des dégradations commises par les voyageurs, parce que son état l'oblige à recevoir les voyageurs sans les connaître et faisait de cette doctrine une application très subtile au cas d'incendie. Cette distinction est aujourd'hui universellement repoussée et l'on admet que l'hôtelier est tenu comme tous les autres locataires. Les voyageurs reçus par l'hôtelier sont certainement pour lui des personnes de sa maison, et sont compris dans la disposition de l'art. 1732. Le fait que l'hôtelier reçoit des gens qu'il ne connaît pas, loin de l'exonérer, lui impose au contraire une plus grande diligence.

(1) L. Unic, par. 6, D. *Furti adversus nautas*, 47, 5.

150. — Le preneur est-il responsable du fait des tiers ? Nous avons considéré comme cas de force majeure le fait de l'ennemi du preneur et ici on ne peut absolument pas considérer l'ennemi du preneur comme une personne de la maison. Il en serait autrement des personnes qui se seraient introduites sur l'immeuble sans mauvaise intention car il n'est pas nécessaire que le preneur ait choisi ou même volontairement accueilli l'auteur des dégradations (1). Les motifs de l'art. 1735 militent en faveur de cette solution.

151. — Il y aurait lieu d'appliquer l'art. 1735 au cas où des hôtes auraient été imposés au preneur, des militaires en billet de logement par exemple. Le preneur est tenu dans tous ces cas de veiller avec diligence à ce qu'il ne soit pas commis de dégradations (2).

152. — Le preneur répond encore nous dit l'art. 1735 du fait de ses sous-locataires. Cette disposition est inspirée par les mêmes motifs que le reste de l'article. Le preneur a le droit de sous-louer, art. 1717, sauf convention contraire expresse ; il doit demeurer responsable d'un choix que le bailleur n'a pu empêcher.

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 718.

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 718.

153. — Le preneur n'est responsable des dégradations qu'autant qu'elles arrivent pendant sa jouissance. Ce n'est donc que pour les dégradations postérieures à son entrée en jouissance que le preneur sera tenu de prouver les cas d'exonération.

Le preneur prétend que les dégradations sont antérieures à son entrée en jouissance, le bailleur soutient le contraire; qui devra faire la preuve?

154. — Troplong (1) fait ici une distinction :
a. — Il a été dressé un état de lieux. Si les dégradations figurent à l'état de lieux, leur réparation incombe au bailleur, il est bien évident qu'elles sont antérieures à la prise de possession du locataire. Si elles ne figurent pas à l'état de lieux, elles sont réputées faites depuis l'entrée en jouissance et le preneur en est responsable sauf à lui de prouver qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

b. — Il n'y a pas eu d'état de lieux. Si c'est une réparation locative, la dégradation qui la nécessite est présumée aux termes de l'article 1731 faite au cours du bail, le preneur étant censé suivant cet article avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives. Est-ce une réparation non locative, ce sera au bailleur de prouver que cette dé-

(1) Troplong, n° 343.

gradation n'existait pas lors de l'entrée en jouissance, la présomption de l'article 1731 étant spéciale aux réparations locatives et ne pouvant être étendue.

155. — Nous acceptons cette opinion en tant qu'elle concerne le cas où il a été fait un état de lieux. Il est clair que cet état étant destiné à mentionner les dégradations existant à l'entrée en jouissance, toutes celles qui n'y figureront pas auront été faites postérieurement.

Si l'on admet qu'il faille prendre à la lettre le texte de l'article 1731 et restreindre la présomption aux seules réparations locatives, la seconde alternative est conforme à cette argumentation ; comme nous avons admis une interprétation extensive de l'article 1731, nous ne pouvons souscrire à cette opinion.

Le locataire en tous cas ne répondrait des dégradations qu'autant qu'elles sont apparentes.

156. — Voici des dégradations qui sont prouvées ou présumées faites pendant la jouissance du locataire ; ce dernier prétend qu'elles ont été causées par un cas de force majeure ou autre d'où peut provenir son exonération ; devra-t-il prouver le cas invoqué ou bien au contraire le bailleur sera-t-il obligé de prouver la faute du locataire ?

Il est évident que ce sera au locataire de faire la preuve, l'on ne s'explique pas que l'opinion contraire ait pu être soutenue (1).

Le preneur doit rendre l'immeuble au bailleur, il est obligé à cette restitution par le caractère même de la convention qui le lie à son bailleur ; il est présumé avoir reçu les lieux en bon état, il doit donc les restituer en bon état. Il vient dire : je vous restitue cette chose dégradée, mais je suis déchargé, cette dégradation ayant eu lieu par un cas fortuit. Mais alors nous appliquerions, indépendamment de toute idée de contrat de louage l'article 1315, paragraphe 2. « Celui qui se prétend « libéré doit justifier le fait qui a produit l'extinc-
« tion de son obligation ».

Ceci peut-il se discuter sous l'empire du code civil, en face de l'article 1732 qui impose formellement au locataire la charge de la preuve ne faisant d'ailleurs qu'une application des principes généraux en matière de preuve comme nous l'avons vu ci-dessus. « A moins qu'il ne prouve qu'elles « ont eu lieu sans sa faute » art. 1732. Ceci est clair et nous croyons qu'il ne faut voir dans l'opinion sus relatée de Duvergier qu'un lapsus calami.

(1) Duvergier, n° 407.

157. — Le cas fortuit peut se produire longtemps avant l'expiration du bail, le premier est-il tenu d'attendre à la fin du bail pour faire cette preuve? Nous avons vu que le preneur n'était pas obligé d'attendre à la fin de sa jouissance pour faire la preuve contraire à lui réservée par l'article 1731 ; il y a ici les mêmes motifs de donner la même décision. Si le cas fortuit ou de force majeure est particulier il deviendra difficile au bout de peu de temps de le prouver ; s'il a frappé un bon nombre de personnes il sera facile d'en faire la preuve, mais difficile de déterminer l'étendue des dégradations. Il est donc important pour le locataire de les faire constater le plus vite possible. L'obligation du locataire a subi une modification qui, si ses effets ne doivent se produire qu'ultérieurement, est cependant actuelle et peut être constatée ; le bailleur ne peut se refuser à cette preuve.

158. — Mais lorsque le preneur aura réussi à prouver le cas de force majeure ou autre qu'il invoque, il ne sera pas pour cela complètement déchargé ; ce qui devra être prouvé sera l'absence de faute et non seulement un cas de force majeure. Comme nous l'avons vu en effet aux réparations locatives, le cas de force majeure peut être précédé d'une faute du preneur qui alors ne sera pas exo-

né (1). Nous en avons donné quelques exemples. Desgodets cite le cas de dommages éprouvés par un moulin par un cas de force majeure précédé d'une faute du locataire. « Nous avons dit que
« quand le corps d'un moulin à eau reçoit dom-
« mage par le choc d'un autre bateau, le locataire
« en est responsable parce qu'il pouvait l'en garan-
« rantir, par la même raison, si le corps d'un mou-
« lin à vent éprouvait des dégradations par la
« force du vent le locataire en serait responsable
« s'il était prouvé qu'il a négligé de tourner le
« moulin comme il convenait pour éviter l'acci-
« dent (2) ».

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 716. Guillouard, n° 474. Troplong, n° 560.

(2) Lepage, p. 166.

TROISIÈME PARTIE

QUELLES RÉPARATIONS SONT CONSIDÉRÉES COMME LOCATIVES

159. — Nous divisons en deux classes les réparations locatives. Les unes sont particulières aux baux à ferme ou à colonage, elles concernent l'état même du sol et ne se rencontrent que dans les exploitations des campagnes : nous les appelons « réparations locatives rurales ». Les autres, bien que s'appliquant également, *in parte qua*, aux biens ruraux, concernent les maisons et leurs dépendances et se rencontrent surtout dans les baux à loyer, les locations de ville, nous les appelons « réparations locatives urbaines ».

Comme ces dernières sont les plus nombreuses nous commençons par elles et pour en faciliter l'étude nous les classons par ordre alphabétique.

§ 1. — Réparations locatives urbaines

160. — *Arbres et arbustes.* — Dans son traité des réparations locatives n° 75. M. Lebégue dit que le locataire doit remplacer les arbres qui meurent pendant sa jouissance, mais il ne peut y avoir de bénéfice pour lui. Si donc l'arbre a de la valeur comme bois mort, le propriétaire prévenu à temps décide s'il remplacera l'arbre à ses frais ou s'il exigera ce remplacement du locataire qui profitera alors du bois mort (1).

Cette solution est un peu ambiguë ; il n'y aurait pas à proprement parler obligation pour le locataire de remplacer l'arbre, mais faculté pour le propriétaire de forcer le locataire à ce remplacement, si à cause du peu de valeur du bois mort ou pour tout autre motif il ne veut pas se charger lui-même de ce remplacement ; encore faut-il supposer que le locataire ira le prévenir, provoquant une décision qui sera toujours à son désavantage, car le propriétaire imposera le remplacement toutes les fois que le bois mort vaudra moins que le jeune plant et fera lui-même le remplacement toutes les fois qu'il y aura bénéfice.

(1) Le Bègue, n° 75. Lepage, T. II, page 158.

L'opinion de Goupy (1) est plus nette. « Les arbres et arbrisseaux doivent être rendus en même nombre qu'ils ont été livrés; lorsqu'il vient à en mourir quelques-uns le locataire doit les remplacer ».

Il n'y a pas là à proprement parler réparation locative, il s'agit plutôt de l'obligation de restituer. Considérant comme exacte la première proposition de Goupy « le locataire doit rendre les arbres en même nombre qu'il les a reçus » nous ne croyons pas qu'il en découle forcément l'obligation de remplacer. Si ces arbres sont périés par vétusté ou par un cas de force majeure, le locataire ne sera pas astreint à les remplacer, pas plus qu'il ne serait tenu des réparations provenant des mêmes causes. Si ces arbres sont périés par sa faute il devra les remplacer, mais nous ne sommes pas ici en matière de réparations locatives, cette obligation résulte des articles 1732 et 1735 et non de l'article 1754.

Un arbre manque, le locataire sera-t-il présumé en faute? Nous croyons que oui, il doit restituer les lieux dans l'état où ils lui ont été confiés et c'est à lui de prouver les faits qui peuvent l'exonérer.

Le locataire devra écheniller ces arbres, enlever

(1) Sur Desgodets. *Des servitudes*, p. 16.

le bois mort et les plantes parasites et les tailler si ce sont des arbres qui se taillent (1).

161.—*Armoires ou placards*.—Ces armoires ou placards enfoncés dans les murs se composent d'une menuiserie comprenant des étagères et des portes ; elles ferment avec ressort et mentonnet, à clef, à targettes ou à verrous ; l'entretien de ces diverses parties est locatif (2).

162. — *Auges*. — Ces auges sont en pierre ou en fonte. Leur usure ordinaire résultant d'un usage normal ne donne pas lieu à des réparations locatives.

Les accidents qui arrivent par la faute du locataire lui incombent.

Goupy nous dit : « Quant aux auges en pierre on peut les contregarder avec du fer de manière qu'elles ne puissent être endommagées par les voitures ; par conséquent le locataire ne doit pas être chargé de ces entretiens » (3).

Nous sommes d'une opinion contraire ; parce qu'une chose peut être faite d'une manière plus ou moins solide, il ne doit pas en résulter que, quand toutes les précautions n'ont pas été prises, le loca-

(1) Guillouard, t. II, n° 481. Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. I, n° 710.

(2) Le Bègue, n° 76. Masselin, p. 12.

(3) Goupy, S. Desgodets, Servitudes, p. 15.

taire doive être exonéré. Les auges quand le locataire les a reçues n'étaient pas bardées de fer ce qui ne les empêche pas d'ailleurs d'être solides au point de ne pouvoir être détériorées que par maladresse ou malveillance, il les a sous sa garde et devra quand même prendre les précautions d'un bon père de famille afin de ne pas les abîmer (1).

163. — *Balcons*. — Suivant Le Bègue et Masselin, le locataire ne serait responsable que des dégradations provenant de sa faute (2).

Suivant MM. Guillouard, Lepage, Baudry-Lacantinerie et Wahl, le locataire devrait ces réparations à titre de réparations locatives (3).

La solution suivie dans la pratique est celle de MM. Le Bègue et Masselin ; l'on admet que les balcons étant soumis aux intempéries ne sont pas susceptibles de réparations locatives et que le locataire ne doit que les réparations provenant de sa faute.

Les balcons ne peuvent en effet être détériorés que par les agents atmosphériques ou par une faute du locataire ; l'usage normal d'un balcon ne peut le détériorer.

(1) Le Bègue, n° 78. Masselin, p. 14. Guillouard, n° 477.

(2) Le Bègue, n° 80. Masselin, p. 15.

(3) Guillouard, n° 477. Lepage, t. II. p. 154. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 338, note 3.

Souvent un balcon sera dégradé parce que le locataire aura placé des pots ou caisses à fleurs dont l'arrosage et l'humidité fait pourrir les garnitures il doit alors la réparation.

164. — *Barrières*. — L'entretien des barrières est locatif, aussi bien des barrières de fermeture des cours ou des chemins privés que des barrières mises le long des murs pour en empêcher les dégradations. Peu importe que, comme dit Goupy, ces barrières aient été placées pour l'utilité du propriétaire, elles n'en ont pas moins été remises au locataire qui doit en prendre soin (1).

165. — *Bassins*. — On admet comme locatif le curage des bassins et l'entretien de l'empoissonnement s'il en existe un. Le locataire doit également s'il y a lieu le nettoyage des conduites. Il doit vider le bassin et les conduites en cas de gelées (2).

166. — *Blancs des murs*. — Suivant un grand nombre d'usages le locataire ou fermier sortant est tenu de faire donner aux murs et aux plafonds

(1) Sic. Le Bégue, n° 81. Masselin, p. 15. Lepage, p. 58. Guillouard, n° 479. Contra. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 339, note 2. Goupy, précité, p. 15.

(2) Lepage, p. 158. Guillouard, n° 472. Le Bégue, n° 825.

une ou plusieurs couches de blanc dans les pièces à murs enduits. Ce n'est pas à proprement parler une réparation locative, mais plutôt un soin de propreté comme le lavage des vitres, le blanchissage ne suppose pas de dégradations, il est indépendant des reprises d'enduits. Quoi qu'il en soit cette réparation est en général considérée comme locative (1).

167. — *Bornes ou Chasse-Roues*. — Suivant quelques auteurs le locataire ne doit pas être responsable des bornes ou chasse-roues qui, posées par le propriétaire pour garantir son immeuble, sont inutiles au locataire (2).

D'autres le disent responsable des dégâts qu'il commet (3).

Les bornes sont en pierre ou en fonte toujours très solides et il faut un choc violent pour les entamer.

Sans considérer ces réparations comme locatives, nous ne croyons pas exacte l'opinion de Goupy pour les mêmes motifs que nous avons invoqués au sujet des barrières ; de plus il n'est pas exact de dire que les bornes sont inutiles au locataire,

(1) Lepage, p. 158, Guillouard, n° 472. Le Bègue, n° 820.

(2) Goupy, précité, p. 15.

(3) Guillouard, n° 479. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 339, note 2.

c'est peut être à lui qu'elles sont le plus utiles. Elles empêchent que l'on puisse passer trop près des murs avec des charrettes, charriots, voitures et les dégrader surtout aux angles ; or le locataire serait responsable de ces dégradations. Nous nous rallions donc à la seconde opinion et considérons le locataire comme responsable des dégâts commis aux bornes.

168. — *Canivaux*. — Les réparations à faire aux canivaux ne sont pas considérées comme locatives, le locataire doit seulement les soins de propreté et de nettoyage et la réparation des dégradations qui peuvent provenir de sa faute (1).

169. — *Carrelage*. — L'article 1754 met à la charge du locataire la réparation « aux carreaux des chambres lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ». Il n'y a dans cette règle rien d'absolu, le législateur a voulu établir une simple présomption ; lorsqu'il n'y a que quelques carreaux de cassés le locataire pourrait être admis à prouver qu'ils sont cassés par suite de vétusté, défaut de construction, mauvaise qualité ; de son côté le propriétaire pourrait être admis à prouver qu'un

(1) Masselin, p. 19.

carrelage en grande partie brisé l'a été par la faute du locataire (1).

Cette présomption est rationnelle car les carrelages sont assez solides pour ne pas avoir besoin d'une réparation générale à moins de vétusté ou de vice de construction ou autre; lorsque la réparation à faire sera générale ou du moins assez étendue, il y a donc lieu de présumer le cas de vétusté ou le vice de construction ou de la matière, dont le locataire n'est pas responsable. Pour le même motif de solidité il est à présumer que les carreaux qui sont cassés en petit nombre l'ont été « par la faute du locataire ou de ses gens » (2).

Nous pensons également que le locataire est tenu de faire replacer les carreaux ébranlés ou soulevés à moins que ceci ne provienne d'un vice de construction ou d'un cas de force majeure. Par exemple : les carreaux ne tiennent ordinairement pas sur les murs de refend ce qui se produit surtout dans les greniers (3).

170.— *Chassis de jardin*.— Le locataire doit les entretenir et remplacer les vitres brisées à moins

(1) Guillouard, n° 472. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 337, note 4. Lepage, p. 150 et 151. Le Bègue, n° 93. Masselin, p. 20 et 21.

(2) Pothier. *Du louage*, n° 220.

(3) Masselin, p. 20.

qu'elles n'aient été cassées par la grêle ou autres accidents dont il n'est pas responsable.

171. — *Chassis des toits.* — Ces chassis ne sont pas à notre avis susceptibles de réparations locatives (1). En effet ces chassis exposés à toutes les intempéries se dégradent très facilement, et le locataire n'exerce sur eux aucune action directe, le zinc et les garnitures sont dégradés par les pluies, ébranlés ou brisés par le vent, les carreaux sont cassés par la grêle sans que le locataire intervienne dans ces dégradations, sans qu'il puisse les prévenir.

L'art. 1754, met à la charge du locataire le remplacement des vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires ou de force majeure. Il y a lieu de présumer ici que les vitres ont été cassées par un de ces accidents lorsque le chassis est hors de la portée du locataire.

Si ces chassis sont fixés par un appareil de fermeture que le locataire peut manœuvrer, il serait responsable des dégâts que le vent y aurait commis parce qu'ils n'étaient pas assujettis, mais c'est ici une réparation due en vertu des art. 1732 et 1735.

(1) Contra Masselin p. 21.

172. — *Cheminées.* — L'entretien des cheminées et de leurs accessoires est locatif suivant l'art. 1754 du Code Civil (1).

L'âtre est la partie sur laquelle on fait le feu, il est carrelé ou garni d'une grille surélevée ou d'une plaque de fonte. Les dégradations qui peuvent y survenir proviennent ordinairement d'un feu trop vif ou du fait d'y jeter ou laisser tomber le bois, ou de l'eau froide sur une plaque de fonte qui fend de suite.

Le contrecœur est le fonds de la cheminée constitué comme l'âtre par un briquetage ou une plaque de fonte, il se dégrade pour les mêmes causes.

Les cheminées peuvent être garnies à l'intérieur de grilles, coquilles ou autres accessoires, la réparation en incombe au locataire, il devrait de même remplacer ou resceller les croissants brisés, enlevés ou descellés.

Dans les appartements consacrés à l'habitation, les cheminées, surtout lorsqu'elles sont à rideau ont ordinairement un encadrement nommé côtés de revêtement, cet encadrement est plâtré ou peint, les réparations en sont locatives.

Lorsque les cheminées se trouvent dans des pièces parquetées il est d'usage, pour isoler l'âtre du plan-

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 338, note 6. Guillouard, n° 471. Lepage, p. 149. Masselin, p. 13 et 14. Le Bègue, n° 77.

cher, de poser devant la cheminée une plaque ordinairement de marbre appelée plaque-foyère; la réparation de cette plaque incombe au locataire.

En ce qui concerne les chanbranles, tablettes et contre-tablettes en menuiserie on admet que leur réparation est locative.

Goupy fait une distinction lorsque ces garnitures sont en marbre; il est bien évident que si la cassure provient d'un vice de la matière le locataire ne sera pas responsable; mais de ce que ce fait peut se produire il n'en résulte pas que l'on doive se montrer trop indulgent pour le locataire. Les chanbranles et tablettes en marbre sont fragiles: l'on pose souvent sur les tablettes des objets lourds susceptibles de les rayer ou briser; leur réparation ou leur remplacement sont très onéreux, il y a donc lieu pour le locataire à une plus grande diligence. Nous considérons au contraire sa responsabilité comme augmentée en quelque sorte; ces garnitures de marbre donnent aux appartements un cachet de luxe et de confortable, le locataire connaît leur fragilité, c'est donc à lui d'en prendre soin.

Cependant les experts devront faire une très grande attention aux causes de dégradations étrangères au locataire: les fentes bouchées avec du mastic mêlé de poudre de marbre, comme dit Goupy, les défauts de pose qui font qu'une tablette ne porte

pas également sur toute sa surface et se brise, que les chambranles se descellent, souvent les plaques-foyères et les chambranles se disjoignent par suite du tassement du plancher.

Le ramonage des cheminées est aussi à la charge du locataire, ceci est d'un usage antique, constant et général.

173. — *Cloisons en planches.* — L'entretien des planches de cloisons est classé par l'art. 1754 au nombre des réparations locatives.

174. — *Couvertures.* — En principe le locataire ne serait responsable que des dégâts provenant de sa faute ; mais il est à noter qu'un grand nombre d'usages locaux classent le menu entretien des couvertures parmi les réparations locatives.

175. — *Croisées.* — En ce qui concerne les croisées, le locataire doit le menu entretien des ferrures et fermetures ; le remplacement des vitres brisées, sauf cas fortuit ou de force majeure, et encore à condition que le cas fortuit n'ait pas été précédé d'une faute du locataire. Le locataire doit entretenir soigneusement le masticage des carreaux (1).

(1) Masselin. p. 26. Le Bègue, n° 104. Lepage, p. 153.

Lorsque par suite de tassement les croisées sont devenues difficiles à ouvrir ou à fermer le propriétaire devra faire donner du jeu (1).

Cependant si le jeu à donner était peu important les auteurs sont d'accord pour classer cette réparation comme locative.

176. — *Écuries*. — Dans les écuries il faut distinguer les garnitures et le pavage. Les réparations à faire aux garnitures telles que rateliers, mangeoires, barres, piliers, bats-flancs, stalles, créneaux incombent au locataire (2).

Goupy fait remarquer qu'il est facile d'empêcher les chevaux de ronger les mangeoires en les garnissant de zinc ; mais à notre avis ce n'est pas une obligation pour le propriétaire de prendre cette précaution, si le locataire a reçu les mangeoires non garnies, il devra, s'il veut, les garnir lui-même, sans pouvoir y obliger le propriétaire (3).

La réparation du pavage des écuries est en général considérée comme étant à la charge du propriétaire (4).

(1) Masselin, p. 48. Le Bègue, n° 143.

(2) Guillouard, n° 479. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 339. Note 1. Lepage, p. 155. Masselin et Le Bègue à ces divers mots.

(3) Lepage, p. 155.

(4) Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 337, note 5. Guillouard, n° 473.

« De même dans les écuries où l'on sait que les
« chevaux battent des pieds, aussi il faut que le
« pavé qu'on emploie dans ces lieux soit en état de
« soutenir ces chocs ; le locataire n'en peut être
« tenu » (1).

177. — *Enduits des murs*. — L'art. 1754 met à la charge des locataires le récrépiment du bas des murailles à hauteur d'un mètre. Suivant Pothier cette dégradation, dont la réparation était admise comme locative dans notre ancien droit, vient de ce que l'on a appuyé sans précaution des meubles le long des murailles (2).

Dans l'ancien droit il n'y avait pas de hauteur fixée, notre législateur avait d'abord fait de même et c'est sur une observation de la Cour de Poitiers qu'une hauteur fut fixée afin de prévenir les contestations qui n'auraient pas manqué de se produire (3).

Ce n'est pas à dire pour cela que le locataire ne sera tenu à aucune réparation au-dessus de un mètre ; au-dessus de cette hauteur il devra toutes les dégradations qui proviennent de son fait (4).

(1) Goupy sur Desgodets servitudes, art. 171, p. 10.

(2) Pothier, *Du Louage*, n° 220.

(3) Fenet, t. V, p. 517.

(4) Le Bégue, n° 178. Masselin, p. 31. Lepage, p. 150.

Cette réparation est locative « au bas des mu-
« railles des appartements et autres lieux d'habi-
« tation ». Ceci ne s'appliquerait donc pas aux
étables, granges, écuries, à moins d'usage con-
traire (1).

En général les usages ruraux mettent à la char-
ge du fermier les reprises des enduits à l'intérieur
des étables et des écuries.

Le locataire ne doit pas, à moins de faute, les
dégradations extérieures.

178. — *Enseignes et inscriptions.* — Lorsqu'un
locataire a fait peindre des enseignes ou des ins-
criptions, il doit avant son départ remettre les
lieux dans leur état primitif (2).

179. — *Escaliers.* — Masselin et Le Bégue (3)
disent que les réparations des escaliers incombent
au propriétaire. Cela est vrai pour les grandes
villes où les maisons étant divisées en un certain
nombre de locations les escaliers sont d'un usage
commun.

Mais lorsque la maison est louée à un seul loca-
taire qui, par conséquent se sert seul des escaliers,

(1) Lelègue, n° 173.

(2) Masselin, p. 31.

(3) Masselin, p. 31. Le Bégue, n° 113.

nous ne voyons pas pourquoi la menue réparation n'en serait pas considérée comme locative. L'on admet que les réparations à faire aux parquets sont locatives, on les assimile aux carrelages et pavages visés par l'art. 1754. Les réparations à faire aux escaliers sont ordinairement les mêmes qu'aux planchers, d'ailleurs elles sont très minimales les escaliers étant ordinairement solides. On peut citer l'encausticage lorsque les escaliers auront été livrés encaustiqués, le bouchage des trous de clous et de pitons lorsqu'il aura été posé des tapis, l'entretien des boules et leur consolidation lorsqu'elles sont ébranlées ce qui arrive fréquemment.

180. — *Eviers*. — Le locataire doit réparer les pierres si elles sont cassées ou écornées, sauf cependant au cas où le bris provient d'un vice de la pierre.

Il doit entretenir en bon état de propreté le syphon et le tuyau de descente.

La soudure de mastic qui relie le tuyau à la pierre n'est pas à la charge du locataire, suivant Goupy, parce que ce genre de soudure se dégrade très facilement et que le propriétaire aurait pu faire une soudure au plomb qui eut été beaucoup plus solide.

Le tuyau est ordinairement fermé par une petite

grille, le locataire doit la réparer car ordinairement elle aura été enfoncée ou rompue par sa faute. (1).

181. — *Fours*. — A part les fours des boulangers ou autres industriels on ne rencontre plus de fours que dans les habitations rurales. Suivant Goupy il y a à la charge du locataire, l'aire des fours et la chapelle c'est-à-dire la voûte en briques qui couvre le four et reçoit la chaleur, nous ajouterions à cette liste le bouchoir du four.

Les réparations à faire à la voûte du four ne sont plus maintenant en général considérées comme locatives. Ces réparations ne seraient à la charge du locataire qu'en cas d'usage anormal ou de faute, mais alors ce ne serait plus une réparation locative proprement dite.

Les voûtes de four sont en effet montées en une seule fois en briques spéciales dites petits billots, posées sur champ ; peu à peu, sous l'action du feu elles s'effritent et s'usent et il arrive, mais au bout d'assez longtemps, qu'on est obligé de défaire la voûte pour les retourner. Il est impossible de réparer partiellement une voûte de four,

(1) Masselin, p. 66 et 67. Le Bègue, n° 116. Lepage, p. 156.

il ne peut donc être question de réparation locative (1).

Les Usages locaux mettent à la charge du fermier ou locataire les réparations à faire au carrelage mais non celles à faire à la voûte.

182. — *Fourneaux*. — Le locataire est responsable du cendrier, des grilles, des bouches et de leurs couvercles (2).

Les fourneaux sur bâti en maçonnerie sont fréquemment couverts de carreaux de faïence, le locataire doit remplacer ceux qui sont brisés.

Les fourneaux-cuisinières en tôle deviennent d'un usage de plus en plus répandu et on ne trouve plus qu'à la campagne des fourneaux en maçonnerie, ces fourneaux font quelquefois partie d'une location, le locataire doit les réparations aux mêmes parties qu'aux fourneaux en maçonnerie et en outre aux robinets, bain-marie, four et autres accessoires.

183. — *Gaz*. — Le locataire doit l'entretien des appareils, robinets, clefs, bras, syphons, l'épingle.

(1) *Contra*. Masselin, p. 34. Lepage, p. 156. Le Bègue, n° 124. Guillouard, n° 478. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 338, note 4.

(2) Lepage, p. 155. Guillouard, n° 478. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 338, note 4. Le Bègue, n° 123. Masselin, p. 35.

Le locataire qui a fait poser l'installation doit réparer les dégats qui résulteraient de la pose ou de l'enlèvement.

Il y aurait lieu de donner la même solution pour l'éclairage à acétylène, l'éclairage électrique, le service d'eau, le téléphone.

184. — *Glaces.* — Le locataire doit remplacer les glaces cassées et il est responsable des dégradations qui y arrivent, sauf lorsque ces dégradations ou cassures proviennent d'une cause qui lui est étrangère, un défaut de pose par exemple, la glace étant trop serrée dans son cadre, ou encore le tassement, le gonflement des bois (1).

Ces glaces faisant corps avec les boiseries ont cessé d'être comme autrefois d'un usage courant cette réparation locative se présentera donc de moins en moins.

185. — *Glaces de devanture.* — Les devantures des magasins sont fréquemment maintenant fermées par de grandes glaces remplaçant chacune tout un panneau de vitrage. Quelle est à cet égard la responsabilité du locataire? Il est hors de doute qu'en cas de bris de la glace il devra la remplacer, mais en cas de fêlure, surtout lorsque la fêlure

(1) Lepage, p. 152-153. Masselin, p. 41. Le Bégue, n° 131.

se trouve en angle et est peu apparente ; c'est alors que la question se pose de savoir si le propriétaire peut exiger le remplacement d'une glace de plusieurs mètres carrés, ou devra se contenter d'une indemnité de dépréciation.

Nous croyons que le locataire pourra être tenu au remplacement de la glace entière (qui pourra d'ailleurs être retaillée et réserver).

Cette solution peut être quelquefois un peu dure, mais, en dehors des grandes difficultés pratiques de l'évaluation de l'indemnité, elle est seule juridique. *

186. — *Grilles*. — Les grilles sont ordinairement composées d'une partie fixe qui n'est pas susceptible d'entretien locatif sauf en ce qui concerne les soins de propreté (1) et d'une partie mobile formant porte ou portail. En ce qui concerne cette partie ouvrante, le locataire doit l'entretien des serrures, espagnolettes, verrous, gaches, volets, arcs-boutants, chasse-roues, tourniquets, loquets, pièces d'arrêt, etc., huiler toutes les parties tournantes.

187. — *Jalousies*. — Le locataire est tenu de

(1) Le Bégue, n° 134. Masselin, p. 43.

les entretenir, il doit lorsqu'il y a lieu remplacer les cordages. (1).

188. — *Jardins*. — Il y a lieu de considérer dans les jardins l'état du fonds, du sol lui-même, de ses arbres ou arbustes et de ses autres accessoires formant en quelque sorte le mobilier du jardin.

En ce qui concerne le sol du jardin, le locataire doit le rendre dans le même état qu'il l'a reçu, on considère comme locatif l'entretien des allées sablées, des gazons, bordures et plate-bandes, la destruction des mauvaises herbes, la taille et le remplacement des parties détruites des bordures de buis et des haies (2).

La partie végétale importante des jardins comprend les arbres, arbustes et charmilles. Nous avons étudié au mot *arbres et arbustes* la question du remplacement des arbres et arbustes et nous avons admis qu'en principe le locataire n'était pas obligé de les remplacer ; mais qu'il y avait à son égard présomption de faute, sauf à lui de prouver la cause étrangère de leur perte. C'est surtout dans les jardins que cette question acquiert de l'importance,

(1) Le Bégue, n° 140. Masselin, p. 57.

(2) Le Bégue, n° 141. Masselin, p. 57. Guillouard, n° 481. Lepage, p. 158. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 339, note 3.

aussi voyons-nous un bon nombre d'usages imposer le remplacement au locataire, l'aspect et l'agrément du jardin pouvant en très peu de temps se trouver détruits par la négligence à remplacer les arbres d'ornement et de rapport.

Nous croyons que le locataire est obligé de prévenir le propriétaire de la perte des arbres lorsqu'il n'a pas à les remplacer lui-même.

Je loue accessoirement à une maison un jardin bien dessiné, comportant autour de carrés potagers des rangées d'arbres fruitiers, le long des murs des espaliers, le tout est bien taillé et d'un ensemble régulier une partie forme pelouse ombragée de grands arbres, les allées sont également plantées d'arbres futaies.

Mon locataire reste assez régulièrement longtemps en jouissance, habitant au loin, je ne viens jamais sur les lieux, des causes diverses ont fait périr les arbres, il ne m'a jamais prévenu.

Au moment de relouer ma maison et son jardin, ce dernier est dans un état déplorable : beaucoup d'espaliers manquent, on remarque de nombreux vides dans les plantations, une partie des grands arbres a disparu ; l'harmonie, l'agrément et le rapport du jardin sont détruits. Mon locataire me prouve d'une façon très complète qu'il n'est au-

cunement responsable de ces pertes, est-il quitte ainsi envers moi ?

Il me cause un tort réel, s'il m'avait prévenu j'aurais pu remplacer à temps les arbres et maintenir mon jardin en état.

Je crois que le locataire serait responsable. Il est clair, en effet, qu'il n'a pas rempli son obligation de conserver la chose en bon père de famille. C'est un véritable quasi-délit qu'il commet, il me cause un dommage par sa négligence, je ne pourrai pas trouver un prix de location aussi élevé que si mon jardin était comme lors de son entrée en jouissance en excellent état sous tous rapports; or, « chacun est responsable des dommages qu'il a causés non seulement par son fait mais encore par sa négligence », art. 1383, C. civ.

Le locataire doit faire écheniller les arbres et les faire tailler soigneusement afin de conserver leur forme aux arbres d'agrément et de maintenir en bon état les arbres de rapport.

Dans les jardins on trouve fréquemment des bassins, jets d'eau, bancs, caisses à fleurs, vases, poteaux pour séchoirs, treilles, berceaux et tonnelles.

Les réparations à faire aux bassins ne sont pas considérées comme locatives, le locataire ne devrait

donc réparer que les dégradations provenant de sa faute.

La même solution est suivie en ce qui concerne les treilles, berceaux, tonnelles ainsi que les poteaux pour séchoirs.

Goupy fait à l'égard des vases une distinction encore suivie de nos jours. Les vases, statues et bancs de faïence, fonte et fer sont à la charge du locataire, mais non ceux en terre cuite, marbre ou pierre qui peuvent se casser par suite des intempéries, les vases en terre cuite en particulier se brisent souvent par suite des gelées (1).

189. — *Menuiseries*. — Toutes les menuiseries de la maison sont à la charge du locataire et leurs réparations considérées comme locatives. Ce sont par exemple les contrevents, volets, persiennes, les chambranles des portes, les cloisons, plinthes, lambris, cymaises, ainsi que les portes et les croisées.

190. — *Moulins*. — Les moulins sont soumis à un usage tout particulier. Lors de l'entrée en jouissance d'un moulin il est dressé un inventaire esti-

(1) Pour l'article *Jardins*, voy. Le Bégue, n° 32 bis. Masselin, p. 15. Lepage, p. 158. Guillouard, n° 432. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 339, note 3.

matif des tournants, virants et travaillants et des accessoires d'exploitation, cet inventaire est dit prisée. A la sortie il est procédé à une autre prisée et la différence entre les deux prisées est remboursée par le propriétaire s'il y a plus-value, par le locataire s'il y a moins-value.

Sauf en ce qui concerne les croisées et les murs, les portes, il n'y a pas pour les moulins à vent de réparations locatives proprement dites. Aux moulins à eau l'on considère en outre comme locatives les réparations à faire aux palées et vannes.

Nous pensons que l'on ne peut considérer comme locatives les réparations à faire aux tournants, virants et travaillants des moulins, c'est plutôt une obligation d'entretenir la chose en état industriel, cette obligation dépassant souvent la mesure des réparations locatives et portant sur des choses dégradées ordinairement par l'usage normal.

Quoiqu'il en soit incombent au locataire les réparations à faire aux tournants, virants, travaillants et généralement à tous les objets reçus en prisée.

Nous ne donnons pas l'énumération quelque peu fastidieuse des tournants et travaillants dont le nom varie d'ailleurs avec les localités. De plus une partie d'entre eux appartient quelque fois aux meuniers surtout dans les très vieux moulins ; nous avons vu de ces derniers, anciens moulins féodaux,

où le propriétaire ne possédait que les verges, l'arbre et les fers et fontes, tout le reste même les meules étant la propriété du meunier.

La valeur des garnitures d'un moulin peut varier indépendamment de toute usure, les matériaux eux-mêmes pouvant diminuer ou augmenter, une estimation envisageant que la valeur même de la chose au moment de la prise pourrait léser, soit le propriétaire, soit le locataire.

« Il n'y aurait pas de justice, dit Desgodets, qu'une
« chose qui n'aurait pas augmenté ni diminué en
« bonté fut plus estimée ou moins estimée à la fin
« qu'au commencement » (1).

Il faut donc avoir égard à la valeur qu'auraient les objets s'ils étaient en état et celle qu'ils ont réellement.

La question de savoir jusqu'où peut aller le droit du meunier dans les modifications qu'il peut faire au matériel ne nous semble pas rentrer dans le cadre de notre travail, nous la laissons donc de côté.

191. -- *Objets mobiliers.* — Quelquefois des objets mobiliers sont loués accessoirement aux immeubles ; le Code civil n'a prévu que les réparations à faire aux immeubles. Cependant, confor-

(1) Desgodets, p. 21. Lepage, p. 167.

mément aux principes généraux du louage, tout locataire est tenu de faire les réparations que l'objet soit immobilier ou mobilier. Il doit donc le menu entretien et la réparation des dégradations qui sont commises.

Lorsque les objets mobiliers sont en assez grand nombre, il est utile d'en dresser un inventaire descriptif.

192. — *Papiers de tapisserie.* — L'usage des papiers de tenture dits papiers de tapisserie est assez récent, le code civil ne dit rien des réparations à faire à ces papiers.

Ces papiers s'usent d'ordinaire assez vite et doivent être remplacés dans un bref délai. Il est d'usage à Paris qu'après trois ans de jouissance le locataire n'est plus tenu des réparations aux tapisseries (1).

Beaucoup d'usages ne parlent pas des papiers de tapisserie; quelle règle adopter alors?

Doit-on s'attacher comme à Paris à un délai moyen d'usure après lequel le locataire serait déchargé, ou avoir égard à l'état du papier?

Si l'on considère l'état du papier, il pourra arriver que l'on réclame des réparations à un locataire soigneux; tandis que pour la même durée de jouis-

(1) Agnel et Pabon. *Code des propriétaires*, n° 769.

sance, le papier sera considéré comme en état de vétusté chez un autre locataire qui, négligent, l'aura laissé se dégrader.

Il nous semble donc plus équitable de fixer un délai moyen passé lequel la tapisserie serait considérée comme usée et le locataire exonéré des réparations. D'autant plus qu'après un certain délai les papiers sont défraîchis et doivent être remplacés quand bien même ils n'auraient ni déchirures ni taches.

Les praticiens fixent la durée moyenne des tapisseries à neuf ans (1).

Les papiers de tapisseries peuvent difficilement être réparés vu la différence qui existe entre le papier neuf et celui précédemment collé, il sera donc souvent nécessaire de remplacer tout le papier surtout dès que les réparations seront un tant soit peu importantes, surtout dans les pièces principales. Le locataire devra-t-il intégralement ce remplacement ?

Nous croyons équitable de lui faire supporter ce remplacement en raison inverse de sa jouissance. Il ne nous paraît pas juste de faire porter la même responsabilité sur le locataire qui rend dégradé, après sept ans de jouissance, un papier déjà presque usé et celui qui en deux ans aura mis le même

(1) Masselin, p. 63. Le Bègue, n° 155.

papier hors d'usage. Nous pensons donc qu'un locataire qui sortirait, par exemple, au bout de trois ans de jouissance ne devrait le cas échéant, que les deux tiers de la valeur du papier, étant admis que les papiers sont considérés comme usés après neuf ans (1).

Le papier cuir au contraire étant d'une grande solidité doit être assimilé aux tentures.

193. — *Parquets.* — Le locataire doit tout d'abord rendre les parquets encaustiqués et cirés s'il les a reçus tels à son entrée. Il doit également remplacer les lames qu'il aurait détériorées. Au cas où une grande partie du parquet serait à remplacer, cette réparation resterait à la charge du propriétaire, sauf une faute du locataire dont la preuve incomberait au propriétaire (2).

194. — *Pavage des Cours.* — Le pavage des cours étant exposé aux intempéries on ne peut lui étendre la disposition de l'art. 1754 au sujet du pavage des chambres.

Dans les grandes cours les pavages doivent être assez solides pour supporter le passage des voitures

(1) Masselin, p. 63. Le Bègue, n° 155.

(2) Lepage, p. 151, Guillouard, p. 472, Masselin, p. 64. Le Bègue, n° 156.

et des chariots, s'il s'affaisse ou se brise il y aura un vice de la matière ou de construction dont le locataire ne peut être rendu responsable.

Dans les petites cours où il n'entre rien de lourd le locataire devra remplacer les pavés enlevés ou cassés (1)

195. — *Peintures*. — Le locataire ne doit que les soins de propreté et la réparation des dégradations qu'il a pu commettre.

Les peintures extérieures sont complètement, sauf toujours le cas de faute du locataire, à la charge du propriétaire ces peintures étant détruites par le soleil ou la pluie (2).

196. — *Plafonds*. — L'entretien et les réparations des plafonds ne sont pas locatifs. Le locataire ne doit réparer que les dégradations qu'il a commises ou provenant de sa faute, par exemple, trous de pointes ou pitons crevasses par suite de surcharge ou ébranlement du plancher supérieur (3).

197. — *Pompes*. — On considère comme loca-

(1) Lepage, p. 151. Guillouard, n° 473. Goupy sur Desgodets servitudes, p. 40. Masselin, p. 64.

(2) Masselin, p. 65. Le Bègue, n° 158.

(3) Masselin, p. 68. Le Bègue, n° 461.

tifs l'entretien et la réparation du piston de sa tringle et du balancier (1).

Cette solution est admise par tous les auteurs et l'on doit l'appliquer aux organes analogues des pompes autres que celles à balancier.

Si la pompe est commune à plusieurs locataires, l'entretien en incombe au propriétaire ; les dégradations doivent être supportées par leur auteur s'il est connu.

198. — *Puits*. — Le curage des puits était autrefois à la charge des locataires (2).

Le code civil dans l'art. 1756 le met à la charge du propriétaire, cependant le locataire doit l'entretien des poulies, cordes et autres organes servant à tirer l'eau (3).

199. — *Serres*. — Le locataire doit le menu entretien des serres et le remplacement des vitres brisées à moins qu'elles ne l'aient été par la grêle ou autre accident de force majeure.

Les appareils de chauffage des serres sont assi-

(1) Masselin, p. 69. Le Bègue, n° 164. Goupy, p. 16. Guillaouard, n° 480. Lepage, p. 157.

(2) Desgodets, p. 8.

(3) Masselin, p. 72. Le Bègue, n° 175. Guillaouard, n° 480. Lepage, p. 157.

milés aux poêles, fourneaux et calorifères, le locataire doit les mêmes réparations.

200. — *Serrurerie*. — L'entretien et les réparations de la menue serrurerie sont essentiellement locatifs.

Le preneur doit rendre les serrures en bon état de fonctionnement et munies de leurs clefs; toute serrure suppose une clef.

Les autres pièces de serrurerie susceptibles d'entretien et de réparations sont toutes celles servant au mouvement et à la fermeture des portes, croisées, volets, etc. ; soit gonds, paumelles, targettes, becs de canne, loquets, loqueteaux, tourniquets, bascules, espagnolettes, crémones, etc. (1).

Lorsque le locataire fait poser ou changer de place des serrures, targettes ou verrous on décidait autrefois qu'il devait faire remplacer la planche et la faire repeindre dans la même tonalité que le reste de la porte (2).

Maintenant on se sert ordinairement de serrures de petit volume qui nécessitent une très faible entaille ne compromettant pas la solidité de la planche. On ne réclame alors au locataire qu'une

(1) Lepage, p. 154. Guillouard, n° 475.

(2) Lepage, p. 153.

plaquette bien rapportée et les raccords de peinture (1).

Si l'entaille ne pouvait être bouchée convenablement le locataire devrait remplacer la planche et faire le raccord de cette nouvelle planche.

201. — *Sonnettes*. — Il est admis qu'à défaut d'état de lieux ou de preuve contraire, les sonnettes extérieures ou d'annonce sont présumées appartenir au bailleur et celles d'intérieur au locataire. Ce dernier doit réparer les dégâts causés par la pose et l'enlèvement de ses sonnettes (2). Il en serait de même des sonneries électriques.

202. — *Tapisseries, Tentures*. — Pour les tapisseries en papier voir *Papiers*. En ce qui concerne les tentures, objet de luxe et de valeur, le locataire doit les entretenir avec soin, il est responsable des dégradations commises.

203. — *Trous de pointes et de pitons*. — Contrairement à l'opinion de Troplong (3), nous pensons que le locataire doit boucher les trous qu'il a fait dans les murs pour pitons, clous, pointes ou

(1) Masselin, p. 70. Le Bègue, n° 166.

(2) Le Bègue, n° 185. Masselin, p. 75.

(3) Troplong, n° 567, p. 334 et 335.

autres. Il est vrai que le locataire est obligé d'enfoncer des clous dans les murs et les plafonds pour y attacher des tableaux, étagères, suspensions, etc., mais il n'en est pas moins vrai que le locataire est responsable de toutes les dégradations et dommages qu'il cause (1).

204. — *Tuyaux de descente.* — Les réparations des tuyaux de descente, chénaux, gouttières ne sont pas considérées comme locatives, elles sont à la charge du propriétaire.

205. — *Vitres.* — Le locataire doit remplacer les vitres brisées à moins qu'elles ne l'aient été par la grêle ou autres cas de force majeure ou bien encore par un défaut de pose.

Le locataire doit également l'entretien du mastic qui entoure les vitres.

Le locataire doit rendre les vitres nettoyées (2).

206. — En plus des réparations le locataire doit rendre les lieux en bon état de propreté, balayés et époussetés, les ordures et les cendres enlevés.

Les carrelages doivent être lavés, les parquets encaustiqués et cirés s'ils l'étaient à l'entrée.

(1) Le Bègue, n° 138. Masselin, p. 78.

(2) Guillouard, n° 474. Lepage, p. 152. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 708.

Les vitres sont également nettoyées comme nous l'avons vu ainsi que les glaces et en général tout ce qui fait partie de la location (1).

Nous n'avons pas la prétention d'avoir donné toutes les réparations locatives, mais seulement celles d'un usage général dans la pratique. Nous n'avons pas voulu nous étendre sur cette question plutôt technique que juridique.

§ 2. — Réparations locatives rurales

207. — L'article 1754 se trouve dans la section « Règles particulières aux baux à loyer », nous ne trouvons dans les règles particulières aux baux à ferme aucun texte imposant aux locataires de biens ruraux l'obligation des réparations locatives, s'ensuit-il que le fermier en serait exonéré ?

Non évidemment, car tout preneur est tenu des réparations locatives suivant l'article 1720. « Il « (le bailleur) doit y faire toutes les réparations « qui peuvent devenir nécessaires autres que les « locatives ». Les réparations locatives restent donc à la charge des preneurs aussi bien des fermiers que des locataires (2).

(1) Le Bègue, n° 173. Masselin, p. 71.

(2) Guillouard, n° 207. Troplong, n° 178.

208. — Cette obligation aux réparations locatives existe également dans le bail à colonat partiaire et ceci viendrait, s'il en était besoin, appuyer par analogie et *a fortiori* ce que nous disons ci-dessus à propos du bail à ferme. L'article 3 de la loi du 10 juillet 1889 : « Il (le bailleur) doit faire
« aux bâtiments toutes les réparations qui peuvent
« devenir nécessaires. Toutefois les réparations
« locatives et de menu entretien qui ne sont occasionnées ni par la vétusté ni par la force majeure demeure à moins de stipulation ou d'usage
« contraire, à la charge du colon », met ces réparations à la charge du colon dans des termes empruntés aux articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil.

D'ailleurs, même avant cette loi l'obligation du colon aux réparations locatives était admise comme elle est admise actuellement pour les baux à ferme.

209. — D'abord en ce qui concerne des réparations locatives des maisons et bâtiments nous appliquons les mêmes règles que pour les bâtiments urbains (1).

210. — Pour les réparations à faire aux terres le législateur n'a donné aucune règle ; il aura sans

(1) Guillouard, n. 528. Lepage, p. 171.

doute voulu laisser la plus grande latitude aux usages. Les usages, en effet, qui concordent à peu près pour les réparations à faire aux bâtiments varient énormément pour les réparations rurales, non seulement de contrée à contrée, mais même d'arrondissement à arrondissement et quelquefois de commune à commune.

211. — Certaines de ces réparations auraient pu cependant être codifiées car elles sont d'un usage général.

Telles sont :

La taille des haies, l'élagage et l'échenillage des arbres (1).

212. — Nous ne croyons pas que la taille et l'élagage puissent faire de difficultés, aucun fermier ne s'y refusera, il aura même tendance à en abuser. Dans notre arrondissement et un bon nombre d'arrondissements voisins, l'élagage est interdit au fermier.

213. — Quant à l'échenillage la loi du 24 décembre 1888, le met à leur charge. « Les propriétaires, les fermiers, les colons ou métayers,

(1) Guillouard, n° 529. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 340, note 3. Lepage, p. 175.

« ainsi que les usufruitiers et les usagers sont tenus d'exécuter sur les immeubles qu'ils possèdent et cultivent, ou dont ils ont la jouissance et l'usage, les mesures prescrites par l'arrêté préfectoral ». Article 2.

L'échenillage n'est pas dans notre contrée considéré comme réparation locative. Bien qu'il soit très mal (ou plutôt pas du tout), pratiqué on n'applique pas (à tort vu les ravages de plus en plus grands causés par les chenilles), d'indemnité pour le défaut d'échenillage et cette pratique se maintiendra croyons-nous encore longtemps.

214. — Le fermier devra en outre remplacer les souches mortes des haies, ceci résultant de son obligation de jouir en bon père de famille.

Cette solution n'est pas contraire à celle que nous avons donné au mot « arbres ». Les souches des haies sont en effet un mode de clôture, une partie intégrante de la clôture, elles constituent par leur continuité et leur rapprochement la clôture elle-même. Si l'on met à la charge du fermier l'entretien des clôtures à bois mort, on doit aussi lui imposer l'entretien des clôtures vives, or, le remplacement des souches n'est qu'une réparation d'entretien.

Les usages mettent en général cette réparation à la charge du fermier.

215. — Il est admis que le curage des fossés est à la charge du fermier (1). Tous les usages sont d'ailleurs dans ce sens. MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl (2) sont d'avis contraire :

« L'analogie avec le curage des puits dont parle
« l'art. 1756 est absolue, dit-il. L'autorité de Pothier
« ne peut donc être invoquée en sens contraire, car,
« en donnant cette solution l'art. 1756 s'est mis en
« désaccord avec l'ancien droit ».

Cette opinion ne peut se soutenir en face d'un usage contraire et nous ne pouvons y souscrire. Il nous semble impossible d'assimiler le curage des fossés à celui des puits ; il est vrai que ce mode de clôture est peu commun dans la Gironde, cette opinion n'est peut-être qu'une solution locale trop généralisée.

Le curage des puits est une opération très peu fréquente occasionnée par des vases que l'eau dépose à la longue sans que le locataire ou fermier y ait contribué, sans qu'il puisse intervenir pour empêcher l'envahissement. C'est une grosse réparation.

Les fossés au contraire se dégradent et se comblent par suite des labours et du piétinement des bestiaux, il est donc naturel de faire supporter les

(1) Pothier, *Du louage*, n° 224. Guillouard, t. I, n° 207, t. II, n° 529. Lepage, p. 175.

(2) N° 628.

réparations au fermier auteur de ces dégradations, c'est un travail facile et de peu d'importance, on doit certainement lui attribuer le caractère de menue réparation.

Les fossés sont nécessaires à l'écoulement des eaux et à l'assainissement des terres, leur réparation incombe encore au fermier comme obligé de cultiver en bon père de famille (1).

216. — Nous donnons la même solution pour les rigoles dont le curage est encore plus que celui des fossés une véritable façon culturale.

Des rigoles existent dans un pré, elles ne sont pas curées, elles se bouchent, le pré sera desséché si ce sont des rigoles d'irrigation, transformé en marais si ce sont des rigoles d'assainissement ; l'on ne peut pas nous dire que le fermier qui agit ainsi a rempli ses obligations (2).

217. — En ce qui concerne le curage des rivières, ruisseaux et canaux, il nous paraît difficile à défaut d'usages de le mettre totalement à la charge du fermier.

Entre deux opinions, l'une mettant à la charge

(1) Guillouard, n° 529. Pothier, n° 224. *Contra*, Baudry-Lacantinerie et Wahl, 628.

(2) Mêmes références.

du propriétaire le curage et l'entretien (1) l'autre mettant complètement ces travaux à la charge du fermier (2), nous adoptons une opinion moyenne. L'entretien des rives, le faucardement et nettoyage nous semblent bien incomber au fermier quand il s'agit de ruisseaux et rentrer dans la limite de ses obligations d'entretien, mais pour le curage à fond nous ferions une distinction.

Si le ruisseau s'est envasé par suite de la négligence du fermier à faire le faucardement, nous mettrions le curage à sa charge, mais si les dépôts se sont formés alors que le fermier nettoyait régulièrement, nous voyons là un cas de force majeure qui met le curage à la charge du propriétaire.

Nous considérons aussi comme étant à la charge du propriétaire les curages ordonnés par l'administration.

Il en serait de même, à moins d'usage contraire, du curage des canaux, des marais (3).

218. — Le curage des étangs nous paraît être une grosse réparation et par conséquent à la charge du propriétaire (4).

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 828. Vaudoré, *Droit rural*, t. II, n° 558.

(2) Guillouard, n° 560. Duvergier, t. II, n° 105.

(3) Troplong, n° 179.

(4) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 628. Guillouard, n° 530.

219. — Un arrêt de la Cour de Paris met également à la charge du propriétaire les clôtures des herbages (1), disant que les prés ayant été loués comme herbages, les bailleurs sont tenus d'assurer au preneur la jouissance paisible et complète : que cette jouissance ne peut être obtenue qu'au moyen de clôtures suffisantes pour contenir les bestiaux sans qu'il soit nécessaire d'exercer sur eux une surveillance continue. Cette destination particulière doit avoir pour effet de rendre plus stricte l'obligation du propriétaire aux réparations qui restent à sa charge, mais non de délivrer le fermier des obligations d'entretien qui lui incombent. L'obligation de faire jouir le preneur existe dans tous les baux et cependant dans tous les baux le preneur est tenu des réparations locatives. L'entretien des clôtures, des herbages incombe donc au fermier, à charge par le propriétaire de les délivrer en excellent état et de faire de son côté ses réparations, qui ici ont un caractère d'urgence dès que la solidité ou l'efficacité de la clôture se trouve compromise.

Nous considérons également comme à la charge du fermier les réparations à faire aux clôtures ordinaires.

(1) Paris, 29 nov., 1892. D. 93, 2, 473 ; Pand Fr. 93, 2, 249 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 340, note 4.

220. — Nous avons vu au mot « arbres » que le locataire ou fermier n'était pas tenu à moins de bail ou d'usage contraire de remplacer les arbres morts.

Beaucoup d'usages imposent au fermier dans tous les cas le remplacement des arbres fruitiers en lui donnant le bois mort.

Cette disposition est certainement très sage ; nous avons vu en parlant des jardins que le défaut de remplacement des arbres peut causer une grave dépréciation, dans les locations rurales le rendement des arbres fruitiers constitue souvent un des principaux et quelquefois le principal revenu des fermes.

A défaut d'état de lieux ou si l'état de lieux dressé à l'entrée en jouissance ne mentionne pas le nombre des arbres fruitiers (ce qui est assez fréquent) il sera difficile d'apprécier dans quelle mesure l'obligation a été remplie. Notre usage local et quelques autres parent à cette difficulté en imposant au fermier l'obligation de planter chaque année un certain nombre d'arbres fruitiers proportionnellement à l'étendue de la ferme ; il est facile alors, connaissant la durée de la jouissance du fermier, de s'assurer s'il a rempli convenablement ses obligations.

221. — Dans les vignes le fermier doit rem-

placer les échelas qui sont brisés ou pourris (1).

222. — Il doit également rendre bien nivelés le sol des granges, des cours, de l'aire à battre (2).

223. — Il doit enlever le gui des arbres fruitiers, bêcher les jeunes au pied, les garnir de tuteurs et d'épines (3).

224. — L'obligation d'enlever les mauvais herbes ne présente pas à notre avis le caractère de réparation, le fermier y est tenu parce qu'il doit cultiver en bon père de famille.

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 340, note 3. Guillouard, n° 531. Lepage, p. 174.

(2) Guillouard, n° 531.

(3) Guillouard, n° 531. Baudry-Lacantinerie et Wahl, p. 340, note 3.

QUATRIÈME PARTIE

**Parallèle entre la situation du locataire et celle
de l'usufruitier et celle du preneur dans quel-
ques louages particuliers.**

CHAPITRE I

**Réparations locatives et réparations usufruc-
tuaires**

225. — « Le bail a bien des rapports et bien des
« différences avec l'usufruit.

« L'usufruit donne à l'usufruitier le droit de
« jouir de la chose, art. 578 C. Nap. Le bail attri-
« bue aussi au fermier et au locataire un droit de
« jouir, art. 1708 et 1709. Voilà de graves analo-
« gies. Mais les différences sont encore plus tran-
« chées.

« Le bailleur est obligé de livrer la chose en bon
« état de réparations de toute espèce, art. 1720 ; le
« bail étant fait pour tirer de l'immeuble le produit
« net le plus élevé, le fermier qui est l'agent de
« l'exploitation, ne peut obtenir ce résultat qu'au-
« tant que la chose n'est pas détériorée, quant au
« locataire, comme il ne paie son loyer si cher que
« pour être logé convenablement, il faut que le lo-
« cateur lui fournisse un édifice qui remplisse cette
« destination. Dans l'usufruit, il en est tout au-
« trement et l'usufruitier doit prendre la chose dans
« l'état où elle se trouve, art. 600, quelle en est la
« raison ? c'est que l'usufruit étant un démem-
« brement pris sur la chose et au préjudice du plein
« domaine de propriété, il s'élève un mur de sépa-
« ration entre le nu-propriétaire et l'usufruitier,
« désormais rivaux et retranchés dans des sphères
« différentes (1) ».

Sans entrer dans de longues discussions en ce qui concerne l'obligation de l'usufruitier, nous allons la comparer à celle du locataire.

226. — Le Code civil au titre de l'usufruit, distingue en deux classes les réparations, les unes :
« les grosses réparations sont celles des gros murs
« et des voûtes, le rétablissement des poutres et des

(1) Troplong, de *l'Echange et du Louage*, t. I, n° 24.

« couvertures entières ; celui des digues et des
« murs de soutènement et des clôtures aussi en
« entier », art. 606, « demeurent à la charge du
« propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occa-
« sionnées par le défaut de réparations d'entretien
« depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas, l'usu-
« fruitier aussi en est tenu » art. 605, « toutes les
« autres réparations sont d'entretien », art. 606.

« L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations
« d'entretien », art. 605.

227. — Il est équitable de mettre à la charge de l'usufruitier les réparations d'entretien, et les grosses réparations à la charge du propriétaires. Les réparations sont en quelque sorte périodiques, en tous cas il est prévu qu'elles deviendront et à nouveau redeviendront nécessaires à certains moments. Leur effet est d'une durée relativement courte, on les appelait autrefois « réparations viagères ». Les sommes nécessaires à ces réparations se prennent sur le revenu.

Les grosses réparations, au contraire sont accidentelles et imprévues, leur effet est de longue durée, quasi perpétuel, il dure en tous cas, autant que l'objet ; elles intéressent la substance même de la chose.

Le locataire ne touchant pas les revenus de l'im-

meuble, payant au contraire pour avoir la jouissance, il était juste de restreindre son obligation pour augmenter celle du propriétaire.

228. — Le bailleur tenu de faire jouir son locataire, doit lui délivrer les lieux en bon état de réparations de toute espèce. La situation respective de l'usufruitier et du nu-propriétaire est toute autre, le nu-propriétaire est tenu simplement de laisser jouir l'usufruitier et non de le faire jouir, son rôle est purement passif ; l'usufruitier prend, après s'être conformé aux lois, possession des biens soumis à l'usufruit, il n'a aucun recours contre le nu-propriétaire et prend les lieux dans l'état où ils se trouvent, que cet état soit bon ou mauvais.

229. — Du même principe découle que, à la différence d'un bailleur, le nu-propriétaire n'est pas tenu de faire faire les réparations (grosses) qui surviennent pendant la jouissance de l'usufruitier, *tenetur in non faciendo, non in faciendo*. Cette question est un peu controversée, une opinion disant que le nu-propriétaire est tenu de faire les grosses réparations (1) ; nous avons cependant signalé cette différence, car il nous semble plus

(1) Laurent, T. VI, n° 548. Delvincour, T. I. p. 524. Toulier, II, p. 327.

conforme aux principes de l'usufruit de dire que le nu-propriétaire n'est tenu à aucune réparation (1).

230. — L'usufruitier ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire ou lui dûment appelé, un état des immeubles sujets à l'usufruit, art. 600.

Voici une différence entre l'usufruitier et le locataire. Ce dernier n'est pas tenu de faire procéder à un état de lieux ; s'il le fait, son obligation aux réparations sera déterminée par l'état, lors de sa cessation de jouissance, s'il ne le fait pas, nous avons l'application de l'art. 1731.

L'art. 600 au contraire, impose à l'usufruitier, l'obligation de faire dresser un état des immeubles et le propriétaire pourrait s'opposer à ce qu'il prenne possession des immeubles dont l'état n'a pas été dressé (2).

Cet état peut d'ailleurs, au moins, entre personnes capables être fait par acte sous seing privé, comme l'état de lieux du locataire (3).

(1) Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n° 681. Demolombe, t. X, nos 583, 584 et 592, Aubry et Rau, T. II, paragr. 233, p. 506.

(2) Cass. 31 mars 1858.

(3) Baudry-Lacantinerie et Chauveau. *Des biens*, n° 641. Aubry et Rau, t. II, § 229, p. 472, Demolombe, t. X, n° 465. Laurent, t. VI, n° 493.

231. — Les frais de l'état de lieux seront supportés par l'usufruitier seul parce que cet état est une condition de son entrée en jouissance, une obligation que la loi lui impose (1).

Il n'en est pas de même du locataire, nous avons vu au n^{os} 82 et suivants, diverses opinions à cet égard.

232. — Mais si l'usufruitier n'a pas fait dresser un état des immeubles, quelle sera sa situation ?

Des auteurs appliquent la présomption de l'art. 1731, sauf à l'usufruitier de combattre cette présomption par la preuve contraire (2). Suivant d'autres auteurs le nu-propiétaire devrait alors être considéré comme un demandeur ordinaire et il serait tenu de faire la preuve des faits qu'il allègue (3).

La situation en effet, n'est pas la même, la présomption de l'art. 1731, appliquée au louage se conçoit très bien, le bailleur étant tenu de délivrer les lieux en bon état de réparations de toute es-

(1) Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n^o 642. Demolombe, t. X, n^o 463.

(2) Aubry et Rau, t. I, p. 229. Nancy, 28 novembre 1824. Toullier, t. III, n^o 421. Demolombe, t. X, n^o 479. Lepage, t. II, p. 204. Bastia, 15 juin 1835. Pau, 28 mars 1887.

(3) Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n^o 645. Laurent, t. VI, n^o 503.

pèce; l'usufruitier, au contraire, doit prendre les choses dans l'état où elles sont, on ne peut donc présumer qu'il les a reçues en bon état.

Puis, le propriétaire a été négligent, il pouvait forcer l'usufruitier à faire dresser un état, sa faute va-t-elle lui profiter ?

D'un autre côté, mettre à la charge du propriétaire la preuve que les dégradations sont postérieures à l'entrée du locataire, nous semble en même temps qu'une peine bien rigoureuse de sa négligence, une prime à la faute de l'usufruitier qui n'a pas accompli la prescription à lui imposée par le code civil. La négligence du propriétaire sera ordinairement excusable par sa subordination à l'usufruitier dont il sera souvent le descendant ou l'héritier présomptif.

Il serait à souhaiter d'avoir, en matière d'usufruit une disposition législative claire, comme celle que nous trouvons au louage.

Suivant l'opinion que l'on adopte, nous avons ici une différence notable ou une analogie complète entre les deux situations de l'usufruitier et du locataire.

233. — Nous avons fait, en ce qui concerne les réparations dues par le locataire, une distinction : les unes urgentes sont exigibles de suite, les au-

tres qui peuvent être différées ne sont exigibles qu'à la fin du bail ; la sanction de l'obligation du locataire est l'action en dommages-intérêts.

Pour l'usufruitier, il n'y a plus les mêmes raisons de distinguer, les réparations sont donc exigibles au fur et à mesure des dégradations.

Si l'on peut remettre à la fin du bail certaines réparations locatives, il ne peut en être de même des réparations usufruituaires la date de la fin de l'usufruit étant incertaine. Puis les réparations locatives peu importantes peuvent souvent être différées sans inconvénient, il n'en est pas de même pour les réparations usufruituaires qui seront souvent de grosses réparations dont le retard causerait à l'immeuble une détérioration certaine.

Des réparations locatives deviennent urgentes, le propriétaire, avons nous dit art. 45, aura le droit de forcer son locataire à y procéder. La sanction de l'obligation de l'usufruitier est plus grave, s'il laisse dépérir l'immeuble faute d'entretien le nu-propriétaire pourra demander la déchéance de l'usufruitier.

« L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir, faute d'entretien ». Art. 618, Code civ.

234. — Le preneur est tenu des réparations locatives et des dégradations, mais il ne répond pas des dégradations s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans faute et aucune des réparations locatives n'est à sa charge quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. L'usufruitier est tenu aux réparations d'entretien quelle que soit leur cause. Des vitres sont cassées par la grêle ; cette réparation ne sera pas à la charge du locataire, mais elle serait à la charge de l'usufruitier. Le motif d'imposer cette charge est, en effet, différent dans l'un et l'autre cas ; les réparations locatives sont motivées soit sur une présomption de faute de la part du locataire, soit sur le peu d'importance de ces réparations ; les réparations usufruituaires sont considérées comme une charge de la jouissance. Tout propriétaire soigneux prend, en effet sur ses revenus pour faire les réparations d'entretien, il est donc juste que celui qui a la jouissance de ces revenus, ait aussi la charge des réparations ; il n'y a donc pas motif de distinguer si les dégradations sont causées par vétusté, force majeure ou par une faute.

L'usufruitier sera tenu des grosses réparations si elles sont occasionnées par le défaut de réparations d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit,

l'idée de faute intervient ici mais non en ce qui concerne les réparations d'entretien.

Le législateur n'a pas distingué. « Toutes les autres réparations sont d'entretien » dit l'article 606 (1).

235. — Pour définir les réparations dues par l'usufruitier, le législateur nous a dit, méthode plus simple, quelles réparations restaient à la charge du nu-propriétaire ; toutes les autres sont réparations d'entretien, elles peuvent excéder de beaucoup les réparations locatives qui, elles, sont des réparations de menu entretien, le gros entretien étant dû par le propriétaire.

Le curage des puits et des fosses d'aisances, le remplacement des solives, pour choisir entre de nombreux exemples, sont à la charge de l'usufruitier, tandis que dans le louage, elles incombent au propriétaire, au contraire, en ce qui concerne les réparations locatives, le principe est que le propriétaire doit en général toutes les réparations sauf les locatives.

Le locataire pourrait d'ailleurs se charger des réparations dans la mesure d'un usufruitier (2).

(1) *Contra.* Aubry et Rau. T. II, p. 498, note 19. *Sic.* Demolombe. T. X, n° 588. Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n° 672.

(2) Trib. civ. Seine, 17 mai 1889. P. F., 1889, II, 119.

L'article 606 du Code civil nous dit : « Les gros-
« ses réparations sont celles des gros murs et des
« voûtes, le rétablissement des poutres et des cou-
« vertures entières.

« Celui des digues et des murs de soutènement
« et de clôture aussi en entier.

« Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

A part quelques discussions sur l'extension à donner à tel ou tel des termes de cet article, il est admis que l'énumération de l'article est limitative : toutes les réparations qui n'y sont pas énoncées sont usufruituaires ; au contraire, l'énumération de l'article 1754 n'est qu'énonciative et nous avons vu que bon nombre de réparations n'y figurant pas étaient cependant considérées comme locatives.

236. — L'usufruit a pris fin, l'usufruitier ou ses héritiers doivent restituer les lieux ; leur situation est alors semblable à celle du locataire ayant un état de lieux, s'il a été fait état. Il devra rendre les lieux conformément à cet état, s'il y a des dégradations incombant à l'usufruitier, il en devra réparations. Si non, nous aurons encore la même similitude dans l'opinion qui dit que l'usufruitier est, à défaut d'état, présumé avoir reçu les lieux en bon état.

237. — Mais il peut arriver que l'usufruitier ait

fait de grosses réparations devant rester à la charge du propriétaire, aura-t-il droit à une indemnité ?

Tout d'abord, l'usufruitier ne peut réclamer d'indemnité au cours de sa jouissance, parce que ce serait un moyen détourné de forcer le propriétaire à faire les grosses réparations, il ne pourra rien demander qu'à la fin de sa jouissance (1).

A la fin de l'usufruit, on ne peut lui refuser le droit à une indemnité, autrement le propriétaire s'enrichirait sans droit à ses dépens. Suivant l'opinion généralement adoptée par la doctrine et la jurisprudence, le nu-propriétaire devrait seulement la plus-value existant au moment de la cessation de l'usufruit (2).

Nous avons vu n^{os} 24 et suivants que le locataire au contraire pouvait faire faire les travaux et en exiger le remboursement même au cours du bail, sous certaines conditions.

(1) Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n^o 685 Aubry et Rau, t. II, parag. 235, p. 522 et 523 et notes 8 et 9. Demolombe, t. X, n^o 592. *Contra* : Laurent, t. VI, n^o 550. Delvincourt, t. I, p. 150. Toullier, t. II, p. 328.

(2) Toulouse, 9 février 1865 ; Bourjon, *Dr. commun de la France tit. de l'usufr.*, chap. IV, n^o 8 ; Bugnet sur Pothier, t. IV, p. 438 ; Duvergier sur Toullier, t. III, p. 438 ; Ducaurroy, Bouvier et Roustain, t. II, n^o 201 ; Demolombe, t. X, n^o 593 ; Aubry et Rau, t. II, p. 523 et 235. Laurent, t. VI, n^o 550.

CHAPITRE II

De quelques louages particuliers

238. — L'obligation aux réparations se retrouve dans certains contrats de louage qui, par leur durée, se rapprochent de l'usufruit; ce sont l'emphytéose, le bail à vie, à convenant.

Le bail à vie n'est autre qu'un bail ordinaire sauf en ce qui concerne la durée, la situation du preneur à vie est donc la même que celle d'un locataire ordinaire.

239. — Le bail à convenant ou à domaine congéable est encore usité dans les Côtes-du-Nord, le Finistère et le Morbihan.

Une loi du 8 février 1897 a réglé les conditions de l'exponse, le décret du 7 juin, 6 août 1791 règle les autres conditions de ce genre de louage.

C'est un bail de l'immeuble avec vente des superficies (1).

En ce qui concerne le sol, le domanier est donc tenu de toutes réparations d'un fermier (2).

Il n'est tenu de faire aucune réparation aux bâtiments à moins que cela ne mette en danger le paiement de la rente (3)

241. — Le bail emphytéotique fait l'objet d'une loi récente, 25 juin 1902, dans laquelle nous trouvons les dispositions suivantes :

« Art. 7. — Le preneur ne peut opérer dans le
« fonds aucun changement qui en diminue la va-
« leur.

« Si le preneur a fait des améliorations ou des
« constructions qui augmentent la valeur du fonds,
« il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard
« aucune indemnité.

« Art. 8. — Le preneur est tenu de toutes les
« contributions et charges de l'héritage.

« En ce qui concerne les constructions existant

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. II, n° 1098. Guillouard, t. II, n° 642. Trib. civ. Saint-Brieuc, 26 juil. 1893. *Journal de l'Enreg.* n. 24610.

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. II, 1104. Guillouard, t. II, n. 657, Aubanier, *Traité du domaine congéable*, n. 296.

(3) Baudry-Lacantinerie et Wahl, t. II, n. 1108. Aubanier, n. 307, Guillouard, n. 665.

« au moment du bail et celles qui auront été éle-
« vées en exécution de la convention, il est tenu
« des réparations de toute nature, mais il n'est
« pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il
« prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par
« force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la
« construction antérieure au bail.

« Il répond de l'incendie conformément à l'arti-
« cle 1733 du Code civil ».

Les preneurs à emphytéose ne doivent donc pas dégrader les immeubles mais, au contraire, sont tenus de toutes les réparations tant menues que grosses (1).

C'est donc de tous les baux celui dans lequel l'obligation du preneur aux réparations est la plus étendue.

(1) Laurent, T. VIII, n. 188. Merlin, *Rep.* V. Emphytéose, paragr. 1. Duvergier, *Louage*, n. 152 et 153.

BIBLIOGRAPHIE

- BAUDRY-LACANTINERIE et ALBERT WAHL.— Traité théorique et pratique de droit civil. Du contrat de Louage, T. I et II.
- BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU. — Traité théorique et pratique du droit civil. Des Biens.
- GUILLOUARD. — Traité du contrat de Louage, T. I et II.
- LAURENT. — Principes du droit civil français. Du Louage, T. XXV.
- LE BÈGUE. — Traité des réparations.
- LEPAGE. — Lois des bâtiments ou nouveau Desgodets, T. I et II.
- MASSELIN. — Traité pratique des réparations locatives.
- PANDECTES FRANÇAISES. — Répertoire, T. XI et XII. V. Bail en général, bail à loyer, bail à ferme.
- POTHIER. — Œuvres annotées et mises en corrélation avec le Code civil, par Bugnet, 3^e édition, T. IV. Traité du contrat de Louage.
- TROPLONG. — Le droit civil expliqué. De l'Echange et du Louage, T. I et II.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

	Pages
1 — L'Obligation du Locataire. — Articles du Code civil.....	1
2 — Les Réparations. — La distinction faite par le Législateur est-elle fondée ?.....	2
3 — Difficultés pratiques de cette distinction	3
4 — Sa justification.....	4
5 — Motif du choix de la thèse. — Intérêt pour les experts	5
6 — Division générale de la thèse.....	6
7 — Division de la 1 ^{re} partie.....	6
8 — Division de la 2 ^e partie	8
9 — Division de la 3 ^e partie	8
10 — Division de la 4 ^e partie	8

PREMIÈRE PARTIE

LES RÉPARATIONS LOCATIVES

CHAPITRE I

Définition et caractère des réparations locatives *Motifs de cette charge*

11 — Définition de Pothier	11
12 — Ce que sont les réparations locatives ...	12

	Pages
13 — Les motifs de cette charge suivant Lepage	13
14 — Motif dans notre Code civil	13
15 — Caractère exceptionnel de cette charge..	14
16 — Les articles 1754 et 1755 s'appliquent à tous les baux.....	15

CHAPITRE II

Distinction des Réparations — L'Obligation

SECTION I

Critérium

17 — Nécessité de distinguer des autres les réparations locatives	16
18 — Renvoi à l'usage local par l'article 1754.	17
19 — Listes dressées par les experts.....	18
20 — Critérium de la pratique.....	18
21 — Autre critérium	19

SECTION II

Le gros et le menu entretien

22 — Distinction du gros et du menu entretien	21
23 — Le gros entretien est à la charge du bailleur.....	21
24 — Le preneur pourra forcer le bailleur aux réparations	22
25 — S'il les a faites lui-même il a droit à une indemnité.....	22
26 — Le locataire peut être forcé de supporter les grosses réparations.....	23
27 — En cas de doute sur le caractère d'une	

	Pages
réparation il y aurait lieu d'interpréter en faveur du preneur.....	23

SECTION III

L'obligation aux réparations

28 — Causes de cette obligation.....	24
29 — L'obligation peut se trouver modifiée par des circonstances de fait ou par des sti- pulations	24
30 — Elle n'a pas besoin d'être stipulée.....	25
31 — Existence virtuelle de l'obligation.....	25

CHAPITRE III

Droits du preneur

32 — Le bailleur doit délivrer la chose en bon état. — Motifs.....	26
33 — Les réparations doivent être faites avant l'entrée du locataire.....	27
34 — La prise de possession par le locataire n'entraîne pas renonciation de sa part.	27
35 — Il peut y avoir renonciation tacite.....	28
36 — La confection d'un état de lieux n'en- traîne pas non plus renonciation.....	28
37 — L'obligation du bailleur n'a pas besoin d'être stipulée.....	29
38 — Il peut y être dérogé.....	29
39 — Explication des mots « de toute espèce ».	31
40 — L'obligation du bailleur au cas de bail à ferme ou à colonage	31

	Pages
41 — Faute de délivrer en bon état le bailleur peut être condamné aux réparations et à des dommages-intérêts.....	32
42 — Le preneur peut demander la résiliation sans mise en demeure préalable.....	32
43 — Le preneur ne peut opérer de retenue sur le loyer.....	33

CHAPITRE IV

L'obligation pendant le bail

SECTION I

Réparations urgentes

44 — En règle générale les réparations sont exigibles à la fin de la jouissance.....	37
45 — Les réparations urgentes peuvent être exigées de suite.....	37
46 — Réparations considérées ordinairement comme urgentes.....	39

SECTION II

Réparations non urgentes

47 — Les réparations non urgentes ne peuvent être exigées avant la fin du bail.....	40
--	----

CHAPITRE V

L'obligation à la fin du bail

SECTION I

Il n'a pas été fait d'état de lieux. — Présomptions de l'article 1731

§ — Caractère de la présomption

48 — Utilité de la présomption.....	42
-------------------------------------	----

49 — C'est une présomption <i>Juris tantum</i>	Pages 42
--	-------------

§ 2. — Etendue de la présomption

50 — 1 ^o Système, elle s'applique seulement aux réparations locatives	43
51 — Discussion. — 2 ^o Système.....	44
52 — Point faible du second système	45
53 — Raison de pratique d'admettre le second système.....	45
54 — Le second système est le plus conforme à l'ensemble des textes.....	46
55 — La présomption ne s'étend qu'aux dé- gradations apparentes qui auraient pu être constatées par un état de lieux....	47

§ 3. — Preuve contraire

56 — Diverses modes de preuve.....	47
57 — Discussion concernant la preuve testi- moniale.....	48
58 — Un système rejette cette preuve.....	48
59 — Réfutation de ce système.....	48
60 — Jurisprudence.....	49
61 — Modes de preuve écrite autres que l'état de lieux.....	50
62 — Inconvénients de la preuve testimoniale.	51
63 — La preuve contraire peut être adminis- trée avant la fin de la jouissance	52

SECTION II

Il a été fait un état de lieux

§ I. — Généralités

64 — L'état de lieux est le mode normal de preuve.....	54
---	----

	Pages
65 — Utilité de l'état de lieux pour le locataire et pour le propriétaire	54
66 — Définition de l'état de lieux.....	56
67 — L'état de lieux pour être exigé par les deux parties.....	56
68 — Une clause contraire serait valide, mais elle devrait être formelle.....	56
69 — L'immeuble doit-être rendu conformé- ment à l'état de lieux même en ce qui concerne les grosses réparations.....	57

§ 2. — Formes de l'état de lieux

70 — L'état de lieux est un acte et non une convention.....	57
71 — Il doit être rédigé par écrit.....	58
72 — Il n'y a pas de forme solennelle	58
73 — Il est fait ordinairement sous seing privé.	58
74 — Il n'est pas nécessaire qu'il soit rédigé en double.....	59
75 — La rédaction en double est une bonne pratique	60
76 — Il n'y a pas de forme spéciale pour l'état de lieux.....	60
77 — Particularité de pratique concernant les biens ruraux.....	61
78 — Ce que doit contenir un état de lieux...	62

§ 3. — Délai

79 — Il n'y a pas de texte fixant un délai pour faire l'état de lieux.....	62
80 — Quelques usages fixent un délai.....	63
81 — En fait une demande ne serait pas admise après un certain délai.....	64

	Pages
§ 4. — Frais	
82 — Les frais judiciaires seraient à la charge de la partie qui les aurait nécessités...	65
83 — Frais amiables. Deux opinions ; l'une les mettant à la charge du preneur, l'autre à la charge des deux parties....	65
84 — Discussion.....	66
85 — Troisième opinion mettant les frais à la partie qui a demandé l'état de lieux ...	66

§ 5. — **De l'état de lieux demandé par le bailleur
au cours du bail**

86 — Le bailleur a le droit de faire constater au cours du bail les dégradations com- mises	67
87 — Application aux coupes de bois et aux engrais	69

SECTION III

Cas de vétusté ou de force majeure

88 — Citation de l'article 1735. Il est justifié..	70
89 — Application par le code civil, art. 1734..	71
90 — Une application de la pratique toitures dégradées par la tempête.....	72
91 — Dégradations commises par un ennemi du locataire.....	73
92 — Cas de force majeure récédé d'une faute du locataire.....	74
93 — L'article 1755 n'est pas limitatif.....	75
94 — La vétusté. — Le locataire serait respon- sable de sa négligence ayant accéléré la vétusté.....	76

95 — L'usure normale exonère le locataire...	Pages 77
96 — C'est au preneur de prouver le cas d'exonération qu'il allègue.....	77

SECTION IV

Délai pour procéder aux réparations

97 — Quelques usages accordent un délai, d'autres le refusent.....	78
98 — Critique des usages accordant un délai..	79
99 — S'il n'existe pas d'usage le locataire n'a pas de délai.....	80

SECTION V

Prescription de l'action en réparations

100 — Prescription d'un an dans l'ancien droit	81
101 — 1 ^o Système. — Prescription annale s'il n'y a pas d'état de lieux ; quinquennale s'il y en a un. — Critique..	81
102 — 2 ^o Système. — Prescription quinquennale. — Critique.....	82
103 — La prescription applicable est celle de trente ans.....	83
104 — La sortie du locataire est le point de départ de la prescription.....	83
105 — Application dans la pratique.....	84

SECTION VI

Renonciation tacite au droit d'exiger des réparations

106 — La renonciation tacite peut s'induire du silence du bailleur.....	85
---	----

	Pages
107 — La renonciation tacite peut s'induire de l'acceptation des clefs sans réserve	86
108 — Système contraire	86

SECTION VII

Dommages-intérêts

109 — Le locataire doit faire faire les réparations lui-même. — Il ne peut forcer le bailleur à recevoir une indemnité.....	88
110 — Lorsque les réparations n'ont pas été faites le locataire en doit la valeur et de plus une indemnité pour trouble de la jouissance.....	89
111 — Le fait que les locaux vont être démolis ne fait pas perdre le droit d'exiger une indemnité.....	90
112 — Indemnité pour privation de jouissance.	92
113 — L'indemnité doit être fixée en raison de la durée normale des travaux.....	93
114 — Jurisprudence.....	93

SECTION VIII

Privilège du bailleur

115 — Le privilège du bailleur couvre l'indemnité en réparations locatives.....	97
116 — Suivant certaine jurisprudence le bailleur aurait un droit de rétention.....	97
117 — L'opinion contraire est plus fondée.....	98

SECTION IX

Règlement entre les locataires

118. — Il n'y a pas de relation juridique entre le	
--	--

	Pages
locataire entrant et le locataire sortant, ce dernier ne peut donc sans l'assenti- ment du propriétaire régler avec son prédécesseur.....	99

CHAPITRE VI

De quelques cas particuliers

SECTION I

Modifications conventionnelles de l'obligation du locataire

119. — Des modifications sont autorisées par les articles 1754 à 1755.....	101
120. — Si le texte est précis il faudra en faire l'application pure et simple	101
121. — Première règle d'interprétation : S'en ré- férer à l'usage	102
122. — Deuxième règle : interpréter les clauses les unes pour les autres.....	102
123. — Troisième règle : interpréter la clause en faveur de celui qui contracte l'obli- gation	103
124. — On ne peut appliquer au louage l'article 1602 relatif à la vente	103
125. — Clause « Le locataire s'oblige d'entretenir de toutes réparations les lieux loués... »	104
126. — Clause de dispense de monnaie	106
127. — Clause de « ne pas détériorer l'immeuble et de le rendre tel à la sortie	110
128. — Une preuve certaine de l'état des lieux devrait prévaloir sur une clause ambi- guë.....	110

SECTION II

Du cas où la maison est occupée par plusieurs locataires
Réparations des parties communes

	Pages
129 — Opinions de Pothier et de Goupy.....	111
130 — Les réparations des parties communes incombent au propriétaire.....	111
131 — Opinion de Baudry-Lacantinerie et Wahl.....	113
132 — Si l'auteur de la dégradation était connu la responsabilité lui incomberait	113

SECTION III

Sous location et cession de bail

133 — La sous-location et la cession de bail sont sans influence sur les relations entre le bailleur et son premier loca- taire.....	114
134 — Le cessionnaire est tenu.....	115

SECTION IV

Des baux successifs

135 — Le renouvellement de bail n'emporte pas décharge pour le locataire des dégrada- tions antérieures au renouvellement...	116
--	-----

SECTION V

Droits du nouvel acquéreur en cas de vente

136 — L'entrée en jouissance de l'acquéreur est postérieure à la sortie du locataire.....	118
137 — L'entrée en jouissance de l'acquéreur a lieu au cours du bail.....	120

DEUXIÈME PARTIE

OBLIGATION DES ARTICLES 1732 & 1735

	Pages
138 — Les articles 1732 et 1735.....	121
139 — L'article 1732 contient la théorie générale des réparations.....	122
140 — Conséquence : le locataire devrait en tous cas prouver l'absence de faute de sa part.....	123
141 — Il y a présomption de faute du locataire.	123
142 — Motifs	124
143 — De quelle faute le locataire est responsable	124
144 — Comment apprécier la faute.....	126
145 — Le locataire répond de son fait personnel.....	126
146 — De celui des personnes de sa maison. Enumération.....	127
147 — Équité de cette disposition.....	127
148 — Cette responsabilité dans le droit romain	127
149 — Responsabilité des hôteliers.....	129
150 — Fait des tiers.....	130
151 — Hôtes imposés.....	130
152 — Sous-locataires.....	130
153 — Le preneur ne répondant des dégradations qu'autant qu'elles ont lieu pendant sa jouissance à qui incombe la preuve.....	131
154 — Système de Troplong.....	131
155 — Autre système.....	132

	Pages
156 — C'est au locataire de faire la preuve du cas fortuit ou de force majeure qu'il allègue	132
157 — Il n'est obligé d'attendre la fin du bail pour offrir cette preuve.....	134
158 — Il doit de plus prouver l'absence de faute de sa part.....	134

TROISIÈME PARTIE

APPLICATIONS PRATIQUES

159 — Division de cette partie.....	137
-------------------------------------	-----

§ 1. — Réparations locatives urbaines

160 — Arbres et arbustes.....	138
161 — Armoires et placards	140
162 — Auges	140
163 — Balcons.....	141
164 — Barrières	142
165 — Bassins.....	142
166 — Blancs des murs.....	142
167 — Bornes ou chasse-roues.....	143
168 — Caniveaux.....	144
169 — Carrelages.....	144
170 — Chassis de jardins.....	145
171 — Chassis des toits.....	146
172 — Cheminées.....	147
173 — Cloisons en planches.....	149
174 — Couvertures.....	149
175 — Croisées	149
176 — Ecuries.....	150
177 — Enduits des murs.....	151

	Pages
178 — Enseignes et inscriptions.....	152
179 — Escaliers	152
180 — Eviers.....	153
181 — Fours	154
182 — Fourneaux.....	155
183 — Gaz.....	155
184 — Glaces.....	156
185 — Glaces de devantures.....	156
186 — Grilles.....	157
187 — Jalousies	157
188 — Jardins.....	158
189 — Menuiseries.....	161
190 — Moulins	161
191 — Objets mobiliers.....	163
192 — Papiers.....	164
193 — Parquets.....	166
194 — Pavages des cours.....	166
195 — Peintures.....	167
196 — Plafonds.....	167
197 — Pompes.....	167
198 — Puits	168
199 — Serres.....	168
200 — Serrurerie	169
201 — Sonnettes	170
202 — Tapisseries.....	170
203 — Trous de pointes et de pitons.	170
204 — Tuyaux de descente.....	171
205 — Vitres	171
206 — Soins de propreté.....	171

§ II. — Réparations locatives rurales

207 — L'article 1754 est applicable aux baux ruraux.....	172
208 — Article 3 de la loi du 18 juillet 1889.....	173

	Pages
209 — Renvoi aux réparations urbaines pour les réparations des bâtiments.....	173
210 — Les réparations aux terres ne sont pas codifiées.....	173
211 — Certaines auraient pu l'être.....	174
212 — Taille des haies et élagage.....	174
213 — Echenillages.....	174
214 — Remplacement des souches mortes.....	175
215 — Curage des fossés.....	176
216 — Curage des rigoles.....	177
217 — Curage des rivières.....	177
218 — Curage des étangs.....	178
219 — Clôture des herbages.....	179
220 — Remplacement des arbres fruitiers.....	180
221 — Entretien des vignes.....	180
222 — Entretien des parties nivelées.....	181
223 — Entretien des arbres fruitiers.....	181
224 — Destruction des mauvaises herbes.....	181

QUATRIÈME PARTIE

Parallèle entre la situation du locataire, celle de l'usufruitier et celle du preneur dans quelques louages particuliers.

CHAPITRE I

*Réparation locatives et réparations
usufruituaires*

	Pages
225 — Différences entre le bail et l'usufruit au point de vue des réparations.....	183
226 — Les réparations usufruituaires, suivant le code civil.....	184
227 — Équité des dispositions du code civil...	185
228 — L'usufruitier prend les lieux dans l'état où ils se trouvent.....	186
229 — Il ne peut exiger pendant sa jouissance que le propriétaire fasse les grosses réparations	186
230 — L'état de lieux est obligatoire pour l'usufruitier	187
231 — Il se fait à ses frais.....	188
232 — La présomption de l'art. 1731 s'applique t-elle à l'usufruitier.....	188
233 — L'usufruitier doit faire les réparations à mesure qu'elles deviennent nécessaires.	189
234 — Il n'est pas exonéré par la vétusté, la force majeure et autres cas.....	191
235 — Énumération des réparations usufruc-	

	tuaires.....	Pages 192
236 —	A la fin de l'usufruit les lieux devront être rendus conformément à l'état de lieux.....	193
237 —	L'usufruitier a droit à la plus-value des grosses réparations qu'il a faites.....	193

CHAPITRE II

De quelques louages particuliers

238 —	Bail à vie.....	195
239 —	Bail à convenant.....	195
240 —	Emphytéose.....	196

Vu :

Le Professeur, président de la thèse,
GEORGES LEBRET.

Vu :

Le Doyen de la Faculté,
EDMOND VILLEY.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Université de Caen,
E. ZEVORT.



Mayenne, Imprimerie-Librairie-Reliure POIRIER FRÈRES